

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
AMCO – Asset Management Company s.a.

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. 90/2024
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11/12/2024 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa Marianna Cocca

Custode Giudiziario: Dott.ssa Giovanna Stefanelli tel.0532.242752
mail: g.stefanelli@studioacta.fe.it

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 1 e 2</p>
--

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

Premessa , avvertenze e limiti del presente rapporto di stima:

Le risultanze esposte nel presente rapporto di stima si basano sui presupposti ed i limiti di seguito riportati, ad informazione ed avvertenza per l'eventuale aggiudicatario.

- Nella redazione della presente relazione di stima, sono stati considerati tutti i dati reperiti e/o forniti dalla Pubblica Amministrazione, dai quali sono state dedotte tutte le considerazioni e conclusioni in merito al valore di stima.
- Non si assume alcuna responsabilità circa la veridicità di dati, opinioni o stime fornite da terzi ed impiegate nel presente rapporto, ancorché raccolte presso fonti affidabili.
- Il rapporto indica espressamente la data alla quale sono riferite i pareri e le conclusioni relative ai valori di stima in esso contenute.
- Non si assume alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano. Non si è al corrente di eventuali contenziosi in essere relativamente ai beni stimati, ma non è possibile escludere a priori tale circostanza. Ogni onere ed incombente derivante da circostanze giuridico-legali, e/o dipendenti da diritti da far valere e/o a subire dipendenti dallo stato di fatto e di diritto in cui i cespiti si trovano sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Le rappresentazioni planimetriche, se presenti, sono da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala (non è stato effettuato, in quanto non previsto nell'incarico conferito, un rilievo dettagliato degli immobili e dei pertinenti confini).
- Non sono state eseguite (non è stato espressamente conferito l'incarico in tal senso) indagini di carattere ambientale, nella presunzione che la parte proprietaria dei beni abbia rispettato i regolamenti e le norme in materia. Ogni eventuale onere di incombente che dovessero derivare da qualsivoglia norma vigente in materia ambientale sarà da ritenersi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Se non stabilito diversamente, la stima di valore contenuta nel presente rapporto esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale e/o contaminazioni derivanti da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc. o il danno strutturale derivanti dagli effetti di terremoti o altri eventi naturali).
- Non sono state eseguite verifiche circa la compatibilità dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità alle persone diversamente abili.
- Il valore dei beni è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte, salve tutte le opportune e necessarie verifiche da eseguire da parte dall'acquirente.
- Le valutazioni hanno tenuto debitamente conto degli oneri necessari alla regolarizzazione catastale e urbanistica degli immobili e al reperimento della documentazione eventualmente mancante, quali Certificati di Conformità impiantistica, Certificati di Agibilità/abitabilità ecc.
- Gli immobili in stima vengono collocati in asta giudiziaria nello stato di fatto di diritto in cui si trovano, restando a totale carico dell'aggiudicatario ogni migliore e più approfondita verifica di natura edilizio/urbanistica; saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombente, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.
- Quanto riportato nella presente perizia circa la possibile sanabilità delle difformità riscontrate è puramente indicativo e citato ai fini meramente estimativi.
- Le difformità eventualmente presenti andranno regolarizzate mediante uno specifico progetto, previa analisi e verifica puntuale, anche mediante rilievi dettagliati, anche topografici, dello stato di fatto dell'immobile e dell'effettivo stato autorizzato. Non si escludono altre difformità non evidenziate o non evidenziabili dalle operazioni peritali svolte. Ogni possibile intervento dovrà essere discusso con gli Enti proposti alle autorizzazioni, al fine di verificare quanto effettivamente sanabile e quanto suscettibile di rimozione e rimessa in pristino, con ogni costo ed onere, nessuno escluso, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.
- Si precisa che non è stata effettuata verifica statico-strutturale degli immobili ai sensi del D.L. 74/2012 e della successiva conversione in Legge n. 122 del 02/08/2012, nonché delle circolari esplicative al riguardo e delle ulteriori disposizioni post terremoto, e con riferimento ad ogni successiva NTC in materia strutturale oggi vigente.
- Il presupposto di eventuale vendita nell'ambito di procedura concorsuale o procedura similare non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, a puro titolo esplicativo ma non esaustivo, quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali come per legge, non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Le sovraesposte, informazioni e specificazioni sono da ritenersi parte integrante della perizia.

Cio' premesso,
segue il rapporto di stima:

Lotto: 1

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Comacchio:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Comacchio c.f. [REDACTED] proprieta' x 1000/1000 .

-foglio 51, mapp.724 sub.14

z.c.-,categoria A/3 ,classe 4^a,consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq.75

-escluse aree scoperte mq.63, R.C. €.379,60.

Come da elaborato planimetrico ,il sub 18 identifica la corte e scale comuni ai subb.10-12-13-14-15-20-21-22-23-26, beni comuni non censibili.

Conformita' catastale:

La planimetria catastale non e' aggiornata in quanto vi sono contenute difformita' di rappresentazione.

L'aggiornamento a carico dell'aggiudicatario, ad oggi, e' quantificabile in circa €.500,00; costo che verra' detratto dal valore stimato.

Confini:

L'abitazione confina a nord con con vuoto corte comune,a est con vuoto sub.16,a sud con sub.15 e 18, a ovest con sub.15;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale rispetto al centro abitato.

Area urbanistica: residenziale/balneare con traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di locazione a favore di [REDACTED] con sede in Codigoro, della durata di anni [REDACTED].

Contratto registrato a Comacchio il [REDACTED].

Canone annuale di €. [REDACTED] oltre aggiornamenti Istat oltre il 3° anno.

N.B.: Detto canone ricomprende anche la locazione dell'immobile di cui al lotto 2 della presente procedura esecutiva.

N.B.2: Si rileva che il canone (circa €. [REDACTED] annui per ciascun appartamento) e' nettamente inferiore a quelli di mercato ,che per immobili similari per posizione, consistenza e finiture si attesta sugli €. [REDACTED] annui circa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 03.10.2024)

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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

-
4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
(aggiornamento al 03.10.2024)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il [REDACTED] a favore di Banca [REDACTED] con sede in Vicenza e contro [REDACTED] con sede in Comacchio quale terzo datore di ipoteca; Debitore non datore di ipoteca [REDACTED].
Importo Capitale €. [REDACTED]
Importo Ipoteca €. [REDACTED]
Colpisce anche altri beni.

-Ipoteca giudiziaria iscritta a Ferrara il [REDACTED] a favore di Banca [REDACTED] con sede in Cento e contro [REDACTED] con sede in Comacchio.
Importo Capitale €. [REDACTED]
Importo Ipoteca €. [REDACTED]
Colpisce anche altri beni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] con sede in Napoli contro [REDACTED] con sede in Comacchio; trascritto a Ferrara in data [REDACTED].
Colpisce anche altri beni.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto: non rilevate.

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

N.B.:Le eventuali spese insolute saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica: non reperito.

Descrizione parti comuni come da atto di provenienza.

Avvertenze ulteriori:Vedere specifiche in premessa (pag.2).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

-Con atto di compravendita Not.Gian Luigi Maioli del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a Ferrara il [REDACTED] al n. [REDACTED] e registrato a Comacchio il [REDACTED] al n. [REDACTED] ha acquistato dai [REDACTED] la piena proprieta' degli immobili in stima.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Comacchio ha portato alla visione delle seguenti pratiche edilizie:

-N.b. è stata reperita la pratica edilizia di costruzione del fabbricato risalente alla fine degli anni 50 del secolo scorso; tuttavia la stessa non è mai stata rilasciata dal Comune di Comacchio.

Successivamente sono state reperite:

-Concessione in sanatoria prot. [REDACTED] a nome [REDACTED] per la realizzazione di un corpo di fabbrica in appendice al fabbricato principale costituito da due locali di servizio e bagno.

Rilasciata in data 23/05/1998.

-Concessione edilizia pratica n. [REDACTED] a nome [REDACTED] per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del fabbricato ex pensione denominato [REDACTED] per ricavare n.5 appartamenti.

-Concessione edilizia n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] per completamento lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del fabbricato ex pensione [REDACTED], per ricavare n.5 appartamenti con esclusione di quello al piano rialzato fronte Viale Ugo Bassi.

-Denuncia inizio attività (L.662/96) [REDACTED] a nome di [REDACTED] per variante in corso d'opera alla p.e. [REDACTED] per opere interne negli alloggi già concessionati, che non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria che non cambiano la destinazione d'uso nè alterano la sagoma.

Inizio lavori [REDACTED]

fine lavori [REDACTED]

-D.I.A n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria per l'esecuzione di parapetto su terrazzo-solarium di pertinenza di abitazioni.

inizio lavori 11/05/2008

fine lavori protocollata il 04/04/2011.

7.1 Conformità edilizia:

Il raffronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite e lo stato dei luoghi ha portato a rilevare le seguenti difformità:

-traslazione della parete di separazione fra letto e rip. al fine di aumentare la superficie di quest'ultimo;

-contenute modifiche interne;

-diversa altezza interna del piano dell'abitazione.

-modifiche prospettiche alle aperture del vano scale/disimpegno al piano lastrico solare.

Fatte salve le fattispecie dell'art.19 bis della L.R. 23/2004 , le difformità ad oggi appaiono sanabili mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria il cui costo , comprensivo dell'intervento di un professionista e' di circa €5.000,00 oltre oneri di legge.

N.B.: E' comunque fatta salva sempre e comunque ogni diversa interpretazione degli Uffici Comunali preposti, di cui si dovrà far carico l'aggiudicatario , nessun costo e/o incombenza esclusa.

Descrizione: Abitazione

(sopralluogo del 7.8.2024)

Trattasi di appartamento di tipo balneare facente parte di piccola palazzina condominiale a tre piani fuori terra oltre lastrico solare, dotata di corte comune; il tutto con accesso dal n.c. 54 di Viale Ugo Bassi in località Portogaribaldi di Comacchio.

La palazzina presenta strutture portanti in muratura di mattoni, solai e tetto in latero cemento.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati (ammalorati) ; finestre e portefinestre sono in legno e vetrocamera con avvolgibili in pvc.

L'abitazione in stima e' posta al piano secondo e raggiungibile da vano scale comune aperto.

L'accesso protetto da porta blindata conduce a soggiorno con angolo cottura con balcone, disimpegno, letto con balcone , ripostiglio, bagno, oltre a un lastrico solare esclusivo sovrastante con accesso da piccolo vano raggiungibile da scala a chiocciola ubicata in soggiorno.

Internamento pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati (angolo cottura e servizio igienico presentano rivestimenti murari) , le pavimentazioni sono in ceramica/ gres.

E' presente di impianto idrico, forza motrice, riscaldamento autonomo (caldaia verosibilmente a camera stagna ubicata in bagno) funzionante a batterie radianti, impianto di climatizzazione a split.

Il lastrico solare superiore non materialmente separato da quello attiguo per mancanza di rete e/o muretto presenta pavimento in guaina bituminosa ed e' privo di parapetti (da installare poiche' l'uso in condizioni attuali e' pericoloso per l'incolumita' delle persone che lo praticano).

In merito alla conformita' degli impianti alla legge 46/90 e s.m.i. non si e' in grado di relazionare in quanto non reperiti i relativi certificati (se ed in quanto esistenti).

Complessivamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa complessivamente una superficie di circa mq.72,90 oltre lastrico solare p.3° (non misurabile per mancanza di ringhiera/parapetto)

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.2° e dis./vano scale p.3°	sup commerciale	66,00	1,00	66,00
Balconi p.2°	sup commerciale	6,90	0,50	3,45
		72,90		69,45

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 mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

L'incidenza delle parti comuni e del lastrico solare esclusivo s'intendono ricomprese nel maggior valore a mq. attribuito all'abitazione.

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:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)2° semestre 2023 – Comacchio

Codice Zona:E/9
Fascia/Zona:Suburbana/Porto Garibaldi
Microzona catastale :5

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Valore Abitazioni di tipo economico (superficie lorda):min €1.150,00-max €1.150,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Residenziale

Tipologia:Abitazioni in stabili di fascia mediai

Valore (superficie lorda):min €1.146,00-max €1.1586,00

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione <small>(incidenza parti comuni e lastrico solare esclusivo inclusi)</small>	mq.69,45	€ 2.000,00/mq.	€ 138.900,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 138.900,00

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%)

€ 20.835,00

A detrarre costo aggiornamento catastale e sanatoria edilizia

€ 5.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potra' certificare l'immobile.

€ 112.565,00

Immobili in Comacchio,loc.Porto Garibaldi,Viale Ugo Bassi n.c.54

Lotto: 2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati di Comacchio:

Intestazione:

- [REDACTED] con sede in Comacchio c.f.0 [REDACTED] proprietà' x 1000/1000 .

- foglio 51, mapp.724 sub.15

z.c.-, categoria A/3 , classe 4^a, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale mq.77
- escluse aree scoperte mq.65, R.C. €.379,60.

Come da elaborato planimetrico ,il sub 18 identifica la corte e scale comuni ai subb.10-12-13-14-15-20-21-22-23-26, beni comuni non censibili.

Conformita' catastale:

La planimetria catastale non e' aggiornata in quanto vi sono contenute difformita' di rappresentazione.

L'aggiornamento a carico dell'aggiudicatario oggi e' quantificabile in circa €.500,00; costo che verra' detratto dal valore stimato.

Confini:

L'abitazione confina a nord con con vuoto corte comune, a est con vuoto sub.16, a sud con sub.15 e 18, a ovest con sub.15;ovvero.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: centrale rispetto al centro abitato.

Area urbanistica: residenziale/balneare con traffico locale ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di locazione a favore di [REDACTED] con sede in Codigoro, della durata di anni [REDACTED] con inizio [REDACTED] oltre proroga.

Contratto registrato a Comacchio il [REDACTED].

Canone annuale di €. [REDACTED] oltre aggiornamenti Istat oltre il 3° anno.

N.B.: Detto canone ricomprende anche la locazione dell'immobile di cui al lotto 1 della presente procedura esecutiva.

N.B.2: Si rileva che il canone (circa €. [REDACTED] annui per ciascun appartamento) e' nettamente inferiore a quelli di mercato ,che per immobili similari per posizione, consistenza e finiture si attesta sugli €. [REDACTED] annui circa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
(aggiornamento al 03.10.2024)

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

-
4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-
4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-
4.2 **Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**
(aggiornamento al 03.10.2024)

4.2.1 *Iscrizioni:*

-Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il [redacted] a favore di Banca [redacted] con sede in Vicenza e contro [redacted] con sede in Comacchio quale terzo datore di ipoteca; Debitore non datore di ipoteca [redacted]
Importo Capitale €. [redacted]
Importo Ipoteca €. [redacted]
Colpisce anche altri beni.

-Ipoteca giudiziaria iscritta a Ferrara il [redacted] a favore di Banca [redacted] con sede in Cento e contro [redacted] con sede in Comacchio.
Importo Capitale [redacted]
Importo Ipoteca €. [redacted]
Colpisce anche altri beni.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento immobiliare a favore di [redacted] con sede in Napoli contro [redacted] con sede in Comacchio; trascritto a Ferrara in data [redacted].
Colpisce anche altri beni.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

-
5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale insolute all'ultimo rendiconto: non rilevate.

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

N.B.:Le eventuali spese insolute saranno a carico dell'aggiudicatario come per legge.

Attestazione Prestazione Energetica:non reperito.

Descrizione parti comuni come da atto di provenienza.

Avvertenze ulteriori:Vedere specifiche in premessa (pag.2).

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario:

-Con atto di compravendita Not.Gian Luigi Maioli del [redacted] trascritto a Ferrara il [redacted] e registrato a Comacchio il [redacted] [redacted] ha acquistato dai [redacted] la piena proprieta' degli immobili in stima.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Comacchio ha portato alla visione delle seguenti pratiche edilizie:

-N.b. è stata reperita la pratica edilizia di costruzione del fabbricato risalente alla fine degli anni 50 del secolo scorso; tuttavia la stessa non è mai stata rilasciata dal Comune di Comacchio.

Successivamente sono state reperite:

-Concessione in sanatoria prot. [redacted] a nome [redacted] per la

realizzazione di un corpo di fabbrica in appendice al fabbricato principale costituito da due locali di servizio e bagno.

Rilasciata in data 23/05/1998.

-Concessione edilizia pratica [REDACTED] a nome [REDACTED] per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del fabbricato ex pensione denominato Etrusca per ricavare n.5 appartamenti.

-Concessione edilizia n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] per completamento lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso del fabbricato ex pensione Etrusca, per ricavare n.5 appartamenti con esclusione di quello al piano rialzato fronte Viale Ugo Bassi.

-Denuncia inizio attività (L.662/96) n. [REDACTED] a nome di [REDACTED] per variante in corso d'opera alla p.e. [REDACTED] per opere interne negli alloggi già concessionati, che non incidono sui parametri urbanistici e sulla volumetria che non cambiano la destinazione d'uso nè alterano la sagoma.

Inizio lavori 10/08/2001

fine lavori 07/09/2001

-D.I.A [REDACTED] a nome di [REDACTED] per lavori di manutenzione straordinaria per l'esecuzione di parapetto su terrazzo-solarium di pertinenza di abitazioni.

inizio lavori 11/05/2008

fine lavori protocollata il 04/04/2011.

7.1 Conformità edilizia:

Il raffronto fra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie reperite e lo stato dei luoghi ha portato a rilevare le seguenti difformità:

-contenute modifiche interne;

-diversa altezza interna del piano dell'abitazione.

-modifiche prospettiche alle aperture del vano scale/disimpegno al piano lastrico solare.

Fatte salve le fattispecie dell'art.19 bis della L.R. 23/2004, le difformità ad oggi appaiono sanabili mediante presentazione di CILA/SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo dell'intervento di un professionista è di circa €5.000,00 oltre oneri di legge.

N.B.: E' comunque fatta salva sempre e comunque ogni diversa interpretazione degli Uffici Comunali preposti, di cui si dovrà far carico l'aggiudicatario, nessun costo e/o incombenza esclusa.

Descrizione: Abitazione

(sopralluogo del 7.8.2024)

Trattasi di appartamento di tipo balneare facente parte di piccola palazzina condominiale a tre piani fuori terra oltre lastrico solare, dotata di corte comune; il tutto con accesso dal n.c. 54 di Via Ugo Bassi in località Portogarbaldi di Comacchio.

La palazzina presenta strutture portanti in muratura di mattoni, solai e tetto in latero cemento.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati (ammalorati); finestre e portefinestre sono in legno e vetrocamera con avvolgibili in pvc.

L'abitazione in stima è posta al piano secondo e raggiungibile da vano scale comune aperto.

L'accesso protetto da porta blindata conduce a soggiorno con angolo cottura con balcone, disimpegno, letto, ripostiglio, bagno, oltre a un lastrico solare esclusivo sovrastante con accesso da piccolo vano raggiungibile da scala a chiocciola ubicata in soggiorno.

Internamento pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati (angolo cottura e servizio igienico presentano rivestimenti murari), le pavimentazioni sono in ceramica/gres.

E' presente di impianto idrico, forza motrice, riscaldamento autonomo (caldaia verosibilmente a camera stagna ubicata in bagno) funzionante a batterie radianti, impianto di climatizzazione a split.

Il lastrico solare superiore non materialmente separato da quello attiguo per mancanza di rete e/o muretto presenta pavimento in guaina bituminosa ed e' privo di parapetti (da installare poiche' l'uso in condizioni attuali e' pericoloso per l'incolumita' delle persone che lo praticano).

In merito alla conformita' degli impianti alla legge 46/90 e s.m.i. non si e' in grado di relazionare in quanto non reperiti i relativi certificati (se ed in quanto esistenti).

Complessivamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

A miglior descrizione ci si rimette alla planimetria dimostrativa e alla documentazione fotografica allegata.

Sviluppa complessivamente una superficie di circa mq.72,40 oltre lastrico solare p.3° (non misurabile per mancanza di ringhiera/parapetto).

Destinazione	Parametro	circa mq.	Coeff.	Superficie equivalente mq.
Abitazione p.2° e dis./vano scale p.3°	sup commerciale	67,00	1,00	67,00
Balcone p.2°	sup commerciale	5,40	0,50	2,70
		72,40		69,20

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 mezzeria di quelle di confine) verra' applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile.

L'incidenza delle parti comuni e del lastrico solare esclusivo s'intendono ricomprese nel maggior valore a mq. attribuito all'abitazione.

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:

Osservatori del mercato specifico (Borsino Immobiliare e Valori O.m.i. dell'Agenzia del Territorio); Conoscenza personale del mercato, degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari. Comparabili opportunamente mediati in base a informazioni Utili e disinteressate assunte da seri operatori immobiliari e colleghi del luogo.

Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)2° semestre 2023 – Comacchio

Codice Zona:E/9
Fascia/Zona:Suburbana/Porto Garibaldi
Microzona catastale :5

Tipologia prevalente: Abitazioni Civili

Valore Abitazioni di tipo economico (superficie lorda):min €1.150,00-max €1.550,00

Valori Borsino Immobiliare

Destinazione d'uso: Residenziale

Tipologia: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore (superficie lorda): min €1.146,00 - max €1.586,00

8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione <small>(incidenza parti comuni e lastrico solare esclusivo inclusi)</small>	mq.69,20	€ 1.800,00/mq.	€124.500,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 124.500,00

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%)

€ 18.684,00

A detrarre costo aggiornamento catastale e sanatoria edilizia

€ 5.500,00

Prezzo base d'asta del lotto:

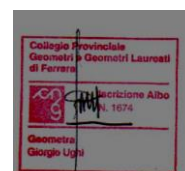
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale-e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ.

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

€ 100.316,00

Ferrara 7 ottobre 2024

L'Esperto alla stima



Allegati: _____ -documentazione fotografica LOTTO 1 e 2;
_____ -planimetria dimostrativa degli immobili LOTTO 1 e 2;

In documento a parte: fascicolo allegati LOTTO 1 e 2