

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **LORENZO MELLINA GOTTARDO**

contro: (...omissis...)

N° Gen. Rep. **109/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

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

Custode Giudiziario: **Avv. Francesco Ballardini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001, 002**

**Esperto alla stima:** Geom. Debora Fortini  
**Codice fiscale:** FRTDBR79L66C469X  
**Studio in:** via Cento 20/A – 44049  
Vigarano Mainarda (FE)  
**Telefono:** 3387689849  
**Email:** geom.fortinidebora@gmail.com  
**Pec:** debora.fortini@geopec.it

Abitazione piano terra, e autorimessa con area cortiliva di pertinenza, beni siti in **Lagosanto (FE)** via Provinciale Boschetto civ. (...omissis...)

**Lotto: 001**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No – vedi punto 6 della perizia**

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

Abitazione piano terra , e autorimessa con area cortiliva di pertinenza, beni siti in **Lagosanto (FE)** Via Provinciale Boschetto civ. (...omissis...)

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di (...omissis...)- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: (...omissis...)

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Comune di LAGOSANTO**

**Identificato al Catasto Fabbricati:**

-foglio **10**, particella **104**, subalterno **5**, indirizzo Via Strada Provinciale Boschetto (...omissis...), piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,0 superficie 76,00, rendita € 268,56;

-foglio **10**, particella **104**, subalterno **6**, indirizzo Via Strada Provinciale Boschetto (...omissis...), piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 22,00 mq superficie 25,00 mq rendita € 54,54;

- foglio **10** mapp. **104** sub. **11** BCNC comune ai sub 5 e 6 del mapp. 104, corte e spazi di manovra;

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Lagosanto al fg. 10 mapp. 104, quale ente urbano di mq. 2.420,00.

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre fg 10 mapp. 104 sub. 9 BCNC accesso comune a tutti i sub del mapp. 104 ;

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord con mapp. 718-772, a est con mapp. 245, a sud con mapp. 638-862-634 oltre, a ovest Via Strada provinciale Boschetto; ovvero.

**Conformità catastale:**

Sostanzialmente le planimetrie catastali agli atti in merito all'autorimessa e all'elaborato planimetrico corrispondono allo stato dei luoghi in quanto La sottoscritta ha proceduto con inserimento in mappa dei fabbricati mancanti in aggiornamento e relativa scheda catastale e di nuovo elaborato planimetrico al fine di individuare una divisione delle aree per i

lotti stimati. Le lievi differenze di posizionamento delle finestrate nella scheda abitazione, non pregiudica una variazione di rendita, né tanto meno aggiramento per corretta rappresentazione grafica del pilastro all'ingresso del fabbricato oltre alle lievi differenzedimensionali che dovranno comunque essere regolarizzate dal punto di vista edilizio prima di aggiornare la scheda catastale.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformita' catastale**

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Iagosanto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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 coniuga-*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di MELLINA GOTTARDO LORENZO contro (...omissis...) per la quota di 1/1, atto di Uff. Giud. Di Ferrara del 13-07-2023 rep. 2030/2023, **trascritto a Ferrara il 31-08-2023 al part. 12316 gen. 16251;**

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:** Nessuna.

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non specificato

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 06-12-1975 la proprietà è di (...omissis...) per la quota di 1/1, per acquisto della quota di 1\2 per atto notaio Roberto Brighenti del 06-12-1975 Rep. 88512/11312., registrato a Comacchio il 24-12-1975 al n. 1261 e trascritto a Ferrara il 05-01-1976 al pèart. 67; la rimanente quota di 1\2 è pervenuta per successione in morte del padre (...omissis...) 23-04-1975 dichiarazione n. 194 vol. 179 trascritta a ferrara il 05-11-1975 al part. 11043 gen. 7567; **Note: non reperita trascrizione accettazione di eredità**

Alla data del 29-06-2006 la proprietà passa (...omissis...) per la quota di 1/1 di proprietà, per successione in morte del padre (...omissis...), deceduto il 26-09-2006 dichiarazione di successione n. 7 vol 259 trascritta a Ferrara il 17-06-2008 al part. 7814 gen. 13276; **Attuale e legittimo proprietario.**

**Note: non reperita trascrizione del Testamento e non reperita accettazione di eredità**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Lagosanto prot. 9639/2023, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie

-Condono edilizio- Concessione in Sanatoria n.70 del 02-05-1991 (condono prot. 918/24-2-86 n. 70) Costruzione di 1 fabbricato uso garage e rip; costruzione di 1 fabbricato uso garage-(...omissis...);

-Concessione Edilizia n.25/89 del 30-05-1989 (cambio destinazione d'uso da garage a civile abitazione)- (...omissis...); relativa Abitabilità prot. 11/90 del 7-11-1990;

-Concessione Edilizia n.89/92 del 18-12-1992 (costruzione nuovo fabbricato a civile abitazione)- (...omissis...) relativa Abitabilità prot. 16/94 del 17-03-1994;

### 7.1 Conformità edilizia:

Da un raffronto con elaborati grafici reperiti presso gli uffici di competenza, e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate particolari delle difformità, eccezion fatta per:

- l' autorimessa indicata nel presente lotto con mapp. 104 sub. 6 deriva da una concessione in sanatoria ove è ricompresa in unico fabbricato (unica u.i.) mentre lo stato dei luoghi risulta difforme il posizionamento del portone, emerge la realizzazione di tramezzatura divisoria che origina due u.i.

-diverso dimensionamento delle finestrate e aperture, da verificare requisito igienico sanitario

-fabbricato costruito con dimensioni diverse che allo stato dei luoghi è da definire sulla base della normativa regionale oltre a sopralluogo AUSL per abitabilità;

Le difformità rilevate risultano verosimilmente Sanabili e pertanto le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

La Regolarizzazione delle difformità, mediante pratica Sanatoria con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 7.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Resta a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune preposto.

### **Per quanto sopra NON si dichiara la Conformità edilizia**

**Note:** Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

## **7.2 Conformità urbanistica:**

Vedi CDU prot. 1092 del 06/02/2024

Zona E Sottozona E4 "Zona agricola dell'antica costa" di cui all'art. 71 del RUE della vigente Pianificazione Urbanistica Comunale

Zone agricole speciali di cui all'art. 74 del RUE della vigente Pianificazione Urbanistica Comunale.

Vedi CDU prot. 1092 del 06/02/2024

Descrizione: di cui al punto **A**

Abitazione piano terra, e autorimessa con area cortiliva di pertinenza, beni siti in **Lagosanto (FE)** via Provinciale Boschetto civ. (**...omissis...**)

Trattasi di abitazione posta al piano terra con autorimessa in corpo di fabbrica staccato, circondata da area cortiliva di pertinenza il tutto in Comune di Lagosanto Via Provinciale Boschetto (**...omissis...**);

L'accesso al Lotto 1 avviene attraverso l'area identificata al fg. 10 mapp. 104 sub 9 bcnc accesso comune a tutti i sub. Del mapp. 104, mentre dalla strada Via Provinciale Boschetto, da sempre l'accesso avviene attraverso un'area visibile in loco, ove percorrendo la stradina interna sul lato destro, vi è recinzione in muratura e rete metallica oltre ad alberature ad alto fusto che attraversa l'area cortiliva mapp. 449 (di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento), lato sinistro senza delimitazione, ma strettamente necessario tale passaggio al fine di non rendere interclu-

so l'intero mapp. 104. Per tanto, nella Planimetria dimostrativa allegata alla presente perizia si evidenzia verosimilmente l' area comparata ai sensi art. 1062 c.c. servitu' padre sdi famiglia.

Il più ampio fabbricato si sviluppa 1 piani fuori terra. Presenta strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclinate in laterizio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con finestre in legno vetro dotati di tapparelle e alcune zanzariere, oltre a infisso in alluminio e vetro esterno. Il manto di copertura è in laterizio.

La consistenza dell'abitazione è la seguente: piano terra con ingresso soggiorno/cucina disimpegno, bagno, camera e ripostiglio;

Internamente l'abitazione presenta pavimenti in ceramica e marmo, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati eccezion fatta per i rivestimenti murari in ceramica sia nel bagno che in cucina. Internamente sprovvisto di porte interne in fase di sistemazione con manutenzione ordinaria. Porta esterna ingresso principale in alluminio e vetro. Il servizio igienico è dotato di ogni accessorio termosanitario.

Impiantistica in genere è del tipo sotto traccia. È presente caldaia per il riscaldamento attraverso batteria radianti, sita nel vano cucina. Alla data del sopralluogo, non funzionante in quanto le batterie radianti erano smontate in fase di manutenzione ordinaria e sistemazione, sono presenti ammaloramenti di intonaco dovuta a umidità di risalita;

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso

Autorimessa in corpo di fabbrica staccato, presenta strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclinate in laterizio. I prospetti sono intonacati e non tinteggiati, con finestrino in pvc, portone in ferro. Il manto di copertura è in laterizio, pavimento in cemento battuto.

**Complessivamente versa in uno stato di manutenzione sufficiente.**

Superficie complessiva immobile di circa mq **83,00 abitazione** oltre circa mq. **25,00 autorimessa**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	83,00	1,00	83,00
GARAGE	sup reale lorda	25,00	1,00	25,00
		<b>108,00</b>		<b>108,00</b>

## 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 e in mezzera di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. Rilevato

e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario

sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le proprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile, così come l'accesso mapp. 104 sub. 9 bcnc e l'area cortiliva esclusiva di pertinenza mapp. 104 sub. 11 BCNC dell'unità abitativa oggetto della presente.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui 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:

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili, seri operatori immobiliari e relative stime e valori di vendita stipule notarili, e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate.

## 8.3 Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	83,00	€ 590,00	€ 48.970,00
Autorimessa	25,00	€ 315,00	€ 7.875,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.845,00
Valore corpo			€ 56.845,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.845,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.845,00

### Riepilogo:

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A		108,00	€ 56.845,00	€ 56.845,00

## 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% )	€ 8.526,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00
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:	<b>€ 41.318,25</b>
---	--------------------

Allegati:

-documentazione fotografica

-planimetria dimostrativa dell'immobile

In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:

09/02/2024

L'Esperto alla stima

**Geom. Debora Fortini**



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Debora Fortini", written below the professional stamp.



Abitazione piano terra, e due autorimesse con area cortiliva di pertinenza, beni siti in **Lagosanto (FE)** via Provinciale Boschetto civ. (...omissis...)

**Lotto: 002**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No – vedi punto 6 della perizia**

## **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

Abitazione piano terra, e due autorimesse con area cortiliva di pertinenza, beni siti in Lagosanto (FE) via Provinciale Boschetto civ. (...omissis...)

### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di (...omissis...)** Eventuali comproprietari:

Nessuno

### **Comune di LAGOSANTO**

#### **Identificato al Catasto Fabbricati:**

- foglio **10**, particella **104**, subalterno **1**, indirizzo Via Strada Provinciale Boschetto (...omissis...) piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 3,0 superficie 70,00, rendita € 201,42;

- foglio **10**, particella **104**, subalterno **7**, indirizzo Via Strada Provinciale Boschetto (...omissis...), piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 19,00 mq superficie 20,00 mq rendita € 47,10;

- foglio **10**, particella **104**, subalterno **8**, indirizzo Via Strada Provinciale Boschetto (...omissis...), piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 15,00 mq superficie 18,00 mq rendita € 37,18;

- foglio **10** mapp. **104** sub. **10** BCNC comune ai sub 1-7-8 del mapp. 104, corte e spazi di manovra;

NOTE: L'area sottostante e circostante l'intero complesso edilizio è altresì censita al Catasto Terreni del Comune di Lagosanto al fg. 10 mapp. 104, quale ente urbano di mq. 2.420,00.

E' compresa la comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 C.C. oltre fg 10 mapp. 104 sub. 9 BCNC accesso comune a tutti i sub del mapp. 104 ;

CONFINI: il complesso immobiliare di cui l'unità sopra indicata fa parte, confina a nord con mapp. 718-772, a est con mapp. 245, a sud con mapp. 638-862-634 oltre, a ovest Via Strada provinciale Boschetto; ovvero.

#### **Conformità Catastale:**

Sostanzialmente le planimetrie catastali agli atti in merito alle autorimesse e all'elaborato planimetrico corrispondono allo stato dei luoghi in quanto La sottoscritta ha proceduto con inserimento in mappa dei fab-

bricati mancanti in aggiornamento e relativa scheda catastale e di nuovo elaborato planimetrico al fine di individuare una divisione delle aree per i lotti stimati. Le lievi differenze di posizionamento delle finestrate nella scheda abitazione, non pregiudica una variazione di rendita, oltre alle lievi differenzedimensionali che dovranno comunque essere regolarizzate se regolarizzabili dal punto di vista edilizio prima di aggiornare la scheda catastale attuale.

**Per quanto sopra SI dichiara la conformita' catastale**

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Iagosanto.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da LOCATARI, con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2023 per l'importo di euro 650,00 con cadenza mensile, importo annuale di € 7.800,00 - Registrato a Comacchio il 03-05-2023 ai n. 447  
 Tipologia contratto: 12 mesi durata dal 01-05-2023 al 30-04-2024 senza rinnovo automatico. **Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento -NOTE : nel contratto sono riportati I dati catastali errati, mentre ubicazione con via e civico 102/a corretto;**

**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 coniuga-*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

Nessuna.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento Immobiliare** a favore di MELLINA GOTTARDO LORENZO contro (...omissis...) per la quota di 1/1, atto di Uff. Giud. Di Ferrara del 13-07-2023 rep. 2030/2023, **trascritto a Ferrara il 31-08-2023 al part. 12316 gen. 16251;**

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:** Nessuna.**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna.**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non specificato**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Alla data del 06-12-1975 la proprietà è di (...omissis...) per la quota di 1/1, per acquisto della quota di 1\2 per atto notaio Roberto Brighenti del 06-12-1975 Rep. 88512/11312., registrato a Comacchio il 24-12-1975 al n. 1261 e trascritto a Ferrara il 05-01-1976 al pèart. 67; la rimanente quota di 1\2 è pervenuta per successione in morte del padre (...omissis...) 23-04-1975 di dichiarazione n. 194 vol. 179 trascritta a ferrara il 05-11-1975 al part. 11043 gen. 7567; **Note: non reperita trascrizione accettazione di eredità**

Alla data del 29-06-2006 la proprietà passa (...omissis...) per la quota di 1/1 di proprietà, per successione in morte del padre (...omissis...), deceduto il 26-09-2006 dichiarazione di successione n. 7 vol 259 trascritta a Ferrara il 17-06-2008 al part. 7814 gen. 13276; **Attuale e legittimo proprietario.**

**Note: non reperita trascrizione del Testamento e non reperita accettazione di eredità**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dall'accesso agli atti svolto presso gli uffici di Competenza del Comune di Lagosanto prot. 9639/2023, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie

-Condono edilizio- Concessione in Sanatoria n.70 del 02-05-1991 (condono prot. 918/24-2-86 n. 70) Costruzione di 1 fabbricato uso garage e rip; coostruzione di 1 fabbricato uso garage-(...omissis...)

-Concessione Edilizia n.25/89 del 30-05-1989(cambio destinazione d'uso da garage a civile abitazione)- (...omissis...); relativa Abitabilità prot. 11/90 del 7-11-1990;

-Concessione Edilizia n.89/92 del 18-12-1992(costruzione nuovo fabbricato a civile abitazione)-v(...omissis...) relativa Abitabilità prot. 16/94 del 17-03-1994;

## 7. Conformità edilizia:

Da un raffronto con elaborati grafici reperiti presso gli uffici di competenza, e lo stato dei luoghi, non sono state riscontrate particolari delle difformità: eccezion fatta per le autorimesse indicate nel presente lotto che:

- dalla concessione edilizia risulta solo quella posizionata nell' unico fabbricato mapp. 104 sub. 6 (lotto 1) e sub. 7; per diverso posizionamento portone di accesso in quanto nel progetto è presente una finestra e realizzazione di tramezzatura divisoria. Inoltre l'autorimessa sub. 8 è stata ricavata in ampliamento a ridosso del fabbricato esistente; priva di titolo edilizio;
- diverso dimensionamento delle finestrate e aperture, da verificare requisito igienico sanitario
- fabbricato costruito con dimensioni diverse;
- Ingresso realizzato con muratura senza autorizzazione edilizia;

Le difformità rilevate risultano verosimilmente Sanabili ad eccezione dell'autorimessa costruita in ampliamento priva di titolo edilizio in quanto all'attualità non rispetta le distanze minime dal fabbricato esistente civile abitazione e pertanto le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

La Regolarizzazione delle difformità, mediante pratica Sanatoria con oneri e costi a Carico dell'aggiudicatario nulla escluso, stimabili in circa 7.000,00 €, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Resta a carico dell'interessato all'acquisto una più approfondita valutazione di sanabilità in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune preposto.

### **Per quanto sopra NON si dichiara la Conformità edilizia**

**Note:** Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da una stima sommaria, dedotta a seguito di colloqui con i tecnici dell'ufficio Comunale preposto e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità e riferite alla data della presente perizia, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico dell'aggiudicatario (con costi e oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con enti tutori competenti. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca e fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto salvo il diritto di terzi.

## **7. Conformità urbanistica:**

Vedi CDU prot. 1092 del 06/02/2024

Zona E Sottozona E4 "Zona agricola dell'antica costa" di cui all'art. 71 del RUE della vigente Pianificazione Urbanistica Comunale

Zone agricole speciali di cui all'art. 74 del RUE della vigente Pianificazione Urbanistica Comunale.

Vedi CDU prot. 1092 del 06/02/2024

Descrizione: di cui al punto **A**

Abitazione piano terra, e due autorimesse con area cortiliva di pertinenza, beni siti

in Lagosanto (FE) via Provinciale Boschetto civ. (...omissis...)

Abitazione piano terra, e due autorimesse in corpo di fabbrica staccato, con area cortiliva di pertinenza, beni siti in Lagosanto (FE) via Provinciale Boschetto civ. (...omissis...)

L'accesso al Lotto 2 avviene attraverso l'area identificata al fg. 10 mapp. 104 sub 9 bcnc accesso comune a tutti i sub. del mapp. 104, mentre dalla strada Via Provinciale Boschetto, da sempre l'accesso avviene attraverso un'area visibile in loco, ove percorrendo la stradina interna sul lato destro, vi è recinzione in muratura e rete metallica oltre ad alberature ad alto fusto che attraversa l'area cortiliva mapp. 449 (di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento), lato sinistro senza delimitazione, ma strettamente necessario tale passaggio al fine di non rendere intercluso l'intero mapp. 104. Per tanto, nella Planimetria dimostrativa allegata alla presente perizia si evidenzia verosimilmente l'area comparata ai sensi art. 1062 c.c. servitu' padre sdi famiglia.

Il più ampio fabbricato si sviluppa 1 piani fuori terra. Presenta strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclinate in laterizio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con finestre in legno vetro dotati di tapparelle e zanzariere, infisso in alluminio e vetro esterno colorato nel ingresso/veranda. Il manto di copertura è in laterizio.

La consistenza dell'abitazione è la seguente: piano terra con ingresso/veranda, soggiorno/cucina disimpegno, bagno, camera e ripostiglio;

Internamente l'abitazione presenta pavimenti in ceramica, pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati eccezion fatta per i rivestimenti murari in ceramica sia nel bagno che in cucina. Internamente porte interne in legno tamburato. Porta esterna ingresso principale in alluminio e vetro. Il servizio igienico è dotato di ogni accessorio termosanitario. Impiantistica in genere è del tipo sotto traccia. È presente caldaia per il riscaldamento attraverso batteria radianti, sita nel vano cucina.

Si specifica che non è possibile relazionare circa la conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. in quanto non reperiti i certificati aggiornati alla data odierna, per tanto il costo e gli oneri per la verifica e la loro certificazione resta a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso

Entrambe le autorimesse in corpo di fabbrica staccato, presentano strutture verticali verosimilmente in muratura, strutture orizzontali e inclinate in laterizio. I prospetti sono intonacati e non tinteggiati, portone in ferro. Il manto di copertura è in laterizio, pavimento in cemento battuto.

**Complessivamente versa in uno stato di manutenzione sufficiente.**

Superficie complessiva immobile di circa mq **75,00 abitazione** oltre circa mq. **20,00 autorimessa +autorimessa priva di titolo edilizio** circa mq. **17,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup reale lorda	75,00	1,00	75,00
Autorimessa sub 7	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
Autorimessa sub 8	sup reale lorda	17,00	1,00	17,00
		<b>112,00</b>		<b>112,00</b>

--	--	--	--	--

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8. 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 e in mezzeria di quelle di confine) verrà applicato un valore a mq. rilevato e opportunamente corretto in base alle caratteristiche proprie dell'immobile. Il valore verrà mediato con quello ottenuto con il metodo finanziario sulla scorta della capitalizzazione dei redditi ritraibili dallo stesso (calcoli eseguiti a parte e conservati presso lo studio dello scrivente). Le proprietà delle parti comuni dell'edificio verranno debitamente ricomprese nel valore stimato dell'immobile, così come l'accesso mapp. 104 sub. 9 bcnc e l'area cortiliva esclusiva di pertinenza mapp. 104 sub. 10 BCNC dell'unità abitativa oggetto della presente. Inoltre si precisa che autorimessa sub. 8 priva di titolo edilizio e attualmente non sanabile, quindi si stima un costo di demolizione paria a circa € 5.000,00, che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Il prezzo base indicato e' da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, venduto a corpo e non a misura, e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche /controlli eseguibili dall'acquirente.

### 8. Fonti di informazione:

Altre fonti di informazione: Conoscenza personale degli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni similari, seri operatori immobiliari e relative stime e valori di vendita stipule notarili, e colleghi del luogo, oltre a Valori medi rilasciati da Agenzia delle Entrate.

### 8. Valutazione corpi:

A. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
ABITAZIONE	75,00	€ 600,00	€ 45.000,00
Autorimessa sub.7	20,00	€ 315,00	€ 6.300,00
Autorimessa sub.8	17,00	€ 315,00	€ 5.355,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.655,00
Valore corpo			€ 56.655,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.655,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.655,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A		95,00	€ 56.655,00	€ 56.655,00

**8. 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% )	€ 8.498,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8. Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 36.156,75</b>
---	--------------------

Allegati:

- documentazione fotografica
  - planimetria dimostrativa dell'immobile
- In documento a parte: fascicolo allegati

Data generazione:

09/02/2024

L'Esperto alla stima  
**Geom. Debora Fortini**