Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
Condominio America

contro:
[redacted]

N° Gen. Rep. **71/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-01-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa MARIANNA COCCA**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Marchesini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 e 002

Esperto alla stima: Geom. Daniele Amadei
Codice fiscale: MDADNL69B24C912Q
Studio in: C.so G. Mazzini 134 - 44022 Comacchio (FE)
Telefono: 053381185
Fax: 053381185
Email: amadeiferroni@gmail.com
Pec: daniele.amadei@geopec.it

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0171e527ff0

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Lotto: 001

Negozio adibito a ristorante in Comune di Comacchio (FE), loc.Lido delle Nazioni, viale Stati Uniti d'America n.22.

Categoria: Negozio [C1]

[redacted]oprieta' per 1000/1000

foglio 29, particella 435, subalterno 28 graffato con mapp.3752/21 e mapp.3752/22, scheda catastale del 31/10/1996 prot. 542 , Viale Stati Uniti d'America n.24, piano: T, comune C912, **categoria C/1**, classe 6, consistenza 108.0, superficie 168.0, rendita € 3285,29.

Lotto: 002

Abitazione con corte esclusiva ed accesso indipendente - Via Valle Raibosola n.20, Comune di Comacchio (FE), loc.Comacchio.

Categoria: Appartamento [A2]

[redacted] Proprieta' per 1000/1000

foglio 47, particella 1871, scheda catastale del 12/08/2005 prot. 71512 , Via Valle Raibosola n.1, piano: T, comune C912, **categoria A/2**, classe 1, consistenza 5.5, superficie 145, rendita € 653,32.

2. Stato di possesso

Possesso:
Lotto 001: Libero.
Lotto 002: Occupato da esecutato e famiglia.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Creditori Iscritti: Condominio America, BPER Banca Spa, Abaco Spa, Agenzia delle Entrate-Riscossione.

5. Comproprietari

Comproprietari: NO

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0171e527ff0

6. Misure Penali

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Lotto 001: Prezzo da libero € 177.000,00

Lotto 002: Prezzo da libero € 140.000,00

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0176e527ff0

Beni in **Comune di Comacchio (FE)**
Località/Frazione **Lido delle Nazioni**
viale Stati Uniti d'America n.22

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Negozio adibito a ristorante con accesso indipendente - Viale Stati Uniti d'America n.22, Comune di Comacchio (FE), loc.Lido delle Nazioni.

Quota e tipologia del diritto
[redacted]oprieta' per 1000/1000

Comproprietari
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]oprieta' per 1000/1000

foglio 29, particella 435, subalterno 28 graffato con mapp.3752/21 e mapp.3752/22, scheda catastale del 31/10/1996 prot. 542 , Viale Stati Uniti d'America n.24, piano: T, comune C912, **categoria C/1**, classe 6, consistenza 108.0, superficie 168.0, rendita € 3285,29.

Confini : Sud: viale Stati Uniti d'America; Est: viale Canada; ragioni Condominio America; Ovest: in aderenza con altra proprietà.

Millesimi di proprietà di parti comuni:
Parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 C.C. e millesimi su area mapp.3752 e mapp.3762.

Conformità catastale:
La scheda catastale e la mappa risultano difformi in quanto:
- assenza dellla veranda ad est;
- assenza della zona retro-lavaggio-celle
- assenza veranda zona sud
- diversa distribuzione interna zona cucina e bagni
- altezze interne.

Occorrerà presentare inserimento in mappa e variazione catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione PREGEO e DOCFA
Presentazione pratiche Pregeo e Docfa: € 3000,00
Oneri Totali: **€ 3000,00 oltre oneri di Legge**

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0171e527ff0

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona urbana centrale. Caratterizzata da edilizia residenziale.
Sono presenti tutti i servizi necessari nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: Urbana
Area urbanistica: urbana a traffico locale con parcheggi scarsi nel periodo estivo.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: La posizione garantisce ogni tipo di servizio e collegamento nel periodo estivo.
Caratteristiche zone limitrofe: urbane
Importanti centri limitrofi: Ferrara (50 km), litorale (300 m).
Attrazioni paesaggistiche: Litorale e Valli di Comacchio
Attrazioni storiche: Centro Storico di Comacchio, Ferrara e Bologna.
Principali collegamenti pubblici: Superstrada 8 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero. L'attività è chiusa da anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Servitù a [redacted] e da rogito Notaio S.Maisto in data 17/10/1994 ai nn.108369/14589; Trascritto a Ferrara in data 10/11/1994 al part.9306, gen.14158. Note: La presente servitù è a carico degli immobili censiti al C.F. di Comacchio al foglio 29, mapp.435/18 e mapp.435/27 ed a favore dei negozi mapp.435/8 e 435/9.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SPA contro

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0171e527ff0

Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 69.594,99; A rogito di Notaio S.Maisto in data 09/12/2008 ai nn.125356/24088; Iscritto a Ferrara in data 10/12/2008 al part.5358, gen.27043 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 29 mapp.435/28 graffato con mapp.3752/21 e mapp.3752/22;

- Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] Derivante da: IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Importo ipoteca: € 43.220,28; Importo capitale: € 21.610,14; A rogito di EQUITALIA FERRARA S.P.A. in data 04/12/2008 ai nn.100499/39; Iscritto a Ferrara in data 11/12/2008 al part.5389, gen.27247 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 29 mapp.435/28, sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 47 mapp.1871 ed altre unità non oggetto di perizia;

- Ipoteca amministrativa annotata a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro [redacted] Derivante da: RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 361.458,00; Importo capitale: € 180.729,00; A rogito di EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 04/03/2016 ai nn.721/3916; Iscritto a Ferrara in data 09/03/2016 al part.541, gen.3740 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1000/1000 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 29 mapp.435/28 graffato con mapp.3752/21 e mapp.3752/22;

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 06/07/2012 Rep.4235, trascritto a Ferrara il 18/07/2012 al part.7551, gen.10898. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 29 mapp.435/28 graffato con mapp.3752/21 e mapp.3752/22 e sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 47 mapp.1871;

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 03/04/2017 Rep.1362, trascritto a Ferrara il 08/05/2017 al part.5189, gen.7411. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 29 mapp.435/28 graffato con mapp.3752/21 e mapp.3752/22;

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 08/05/2024 Rep.1308, trascritto a Ferrara il 31/05/2024 al part.7772, gen.10157. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 29 mapp.435/28 graffato con mapp.3752/21 e mapp.3752/22 e sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 47 mapp.1871.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0177e527ff0

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: non reperite.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non reperite.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non reperite
Millesimi di proprietà: non reperite.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Servitù di passaggio su portico mapp.3752/21.
Attestazione Prestazione Energetica: NO
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:
[redacted]0, Proprieta' per 1000/1000
La quota pervenne:
Compravendita notaio Severo Maisto rep.108369 del 17/10/1994, trascritto a Ferrara in data 10/11/1994 al part.9306 gen.14158. Oggetto n.2 negozi censiti al foglio 29 mapp.435/8 e mapp.435/9.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Concessione Edilizia prot.3479/80 rilasciata il 09/10/1980 (P.E.102/80)
Oggetto: costruzione nuovo fabbricato con abitazioni, uffici, negozi.

Tipo pratica e numero: Abitabilità n.116 prot.9122 del 03/12/1981
Oggetto: Abitabilità.

Tipo pratica e numero: Concessione Edilizia prot.7594/84 rilasciata il 16/06/1984 (P.E.102/80)
Oggetto: fusione due negozi.

Tipo pratica e numero: Condono Edilizio prot.12143 rilasciato il 22/03/1997 (PCE 2079/95)
Oggetto: ampliamento negozio.

Tipo pratica e numero: Conc. Edilizia prot.1083/97-5698/93 rilasciata il 23/04/1997 (P.E.13/97)
Oggetto: trasformazione di negozio in ristorante, nuova centrale termica, nuova tettoia e tamponamento di parte di portico con vetrate.

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b017fe527ff0

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- tettoia ad est con diverse dimensioni e trasformazione in veranda con posa di vetrate;
- realizzazione di ampliamenti nella zona ad est (retro-zona lavaggio-zona freezer-forni pizze). Tali opere risultano non sanabili;
- altezze interne;
- rimozione degli infissi interni che delimitavano l'originario perimetro del ristorante ((opera non sanabile);
- modifiche interne e dimensione vani;
- assenza dell'abitabilità a seguito degli ampliamenti.

Si precisa che una porzione del retro (non sanabile) insiste su area condominiale. Tale situazione risulta già esistente nell'anno 1995, così come evidente dalla documentazione fotografica allegata al Condono Edilizio n.2079/95. Sarà cura dell'aggiudicatario verificare la possibilità di acquisizione di detta porzione o in alternativa procedere con la restituzione al Condominio.
Viene inoltre evidenziato che la chiusura della veranda (sala porzione 2 dell'elaborato grafico) ha ricompreso la superficie del portico gravato da servitù di passaggio.
L'assenza inoltre del Certificato di abitabilità a seguito delle modifiche ed ampliamenti comporta la presentazione delle dovute richieste corredate di tutti gli allegati e certificazioni necessarie ed obbligatorie. Sarà cura ed onere dell'aggiudicatario procedere a tali richieste e nel verificare e quantificare le opere necessarie per l'ottenimento finale (sanatorie e rimozioni opere non sanabili).

Spese presunte rimozione e ripristino **€ 15.000,00**
Spese presunte sanatoria **€ 8.000,00**

Per quanto sopra <u>NON si dichiara</u> la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea	B1.b
Norme tecniche di attuazione:	- N.T.A. art.37 Norme generali per le zone B (Sottozona B1 b Consolidate sature- semintensiva)
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0176e527ff0

Descrizione:
Negozio adibito a ristorante in fabbricato condominiale

L'unità è posta al piano terra di un fabbricato condominiale in Lido delle Nazioni, viale Stati Uniti d'America angolo viale Canada.
L'accesso dell'unità in oggetto è consentito direttamente dalla via pubblica.
Il ristorante risulta non in esercizio da anni ed i locali sono in discrete condizioni, mentre la cucina è in condizioni scarse.
Presenta pavimentazione in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, ad eccezione della parte ad est che è costituita da tettoia in legno.
Le intere facciate a sud ed est sono tamponate con infissi in alluminio e costituiscono l'intera sala somministrazione.
Da precisare che buona parte dei locali non sono dotati della dovuta autorizzazione edilizia (vedasi punto precedente 7.1).
Nel calcolo della superficie presente, non verranno considerate quelle da rimuovere ed in particolare: retro mq.8.90, zona lavaggio mq.10.50, zona celle/freezer mq.10.40.
I locali presenti sono i seguenti: sala (porzione 1) mq.70.50, cucina mq.29.80, antibagno 1 (per pubblico) mq.4.55, bagno 1 mq.1.85, bagno 2 mq.3.30, antibagno 2 (dipendenti) mq.1.45, bagno 3 (dipendenti) mq.1.80. Il tutto per una superficie netta di mq. 113.25 e lorda di mq.130.14.
Vi è inoltre una ulteriore superficie della centrale termica di mq.5.90 e della sala costituita da due porzioni: la prima di mq.73.00 (nell'elaborato grafico "porzione 2") che insiste su superficie in esclusiva proprietà ma gravata da servitù di passaggio; la seconda di mq.115.00 (nell'elaborato grafico "porzione 3") che risulta su area esclusiva.
Si è rilevata la presenza degli impianti necessari, ma non vi è riscontro dei certificati di conformità.
Esternamente vi è infine una superficie esclusiva di circa mq.115.00.

L'unità presenta difformità non sanabili.
Stato di manutenzione generale: scarso.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **latero cemento** condizioni: **non verificabili**
Strutture verticali	materiale: **non verificabili** condizioni: **Non verificabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **nessuna** materiale protezione: **--** condizioni: **scarse**
Infissi interni	tipologia: **battente** materiale: **legno** condizioni: **scarse**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **scarse**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile** conformità: **non verificabile**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **Non verificabile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**
Termico	tipologia: **nessuno** alimentazione: **nessuno** diffusori: **nessuno** conformità: **nessuno**

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0171e527ff0

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Impianto a norma	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non verificabile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No
Tipologia di impianto	Non rilevabile
Stato impianto	Non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No

Superfici reali ed equivalenti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Sala (porzione 1), cucina, servizi	superf. esterna lorda	130.14	1.00	130.14
C.T.	superf. esterna lorda	6.70	0.40	2.68
Sala (porzione 2)	superf. esterna lorda	76.65	0.50	38.32
Sala (porzione 3)	superf. esterna lorda	119.80	0.70	83.86
Corte esclusiva	superf. esterna lorda	115.00	0.10	11.50
			Sommano	**266.50**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili similari in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.
Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.
Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato variano da un minimo di Euro/mq. 800,00 ed un massimo di Euro/mq. 1400,00.
Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 900,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b017fe527ff0

Fonti di informazione:
Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del registro di Ferrara;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMi e Agenzie Immobiliari locali.

8.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Ristorante ed accessori	266.50	900,00	€. 239.859,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€. 239.859,00
Valore corpo	€. 239.859,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€. 239.859,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 239.859,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Ristorante	Negozio [C1]	130.14	€. 239.859,00	€. 239.859,00

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%)	€ 35.978,85
Opere di rimozione e ripristino:	€. 15.000,00
Costi presunti sanatoria:	€. 8.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 3.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
- Valore considerato libero = **€ 177.880,15**

Prezzo di vendita del lotto arrotondato:
- Valore considerato libero = **€ 177.000,00**

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b017fe527ff0

Beni in **Comune di Comacchio (FE)**
Località/Frazione **Comacchio**
via Valle Raibosola n.20

Lotto: 002

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione con corte esclusiva ed accesso indipendente - Via Valle Raibosola n.20, Comune di Comacchio (FE), loc.Comacchio.

Quota e tipologia del diritto
[redacted]
per 1000/1000.

Comproprietari
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:
[redacted]Diritto di: Proprieta'
per 1000/1000.

foglio 47, particella 1871, scheda catastale del 12/08/2005 prot. 71512 , Via Valle Raibosola n.1, piano: T, comune C912, **categoria A/2**, classe 1, consistenza 5.5, superficie 145, rendita € 653,32.

Confini : Est e Nord: Area libera di altra proprietà; Sud: stradello Via Valle Raibosola; Ovest: in aderenza con altra unità.

Millesimi di proprietà di parti comuni:
Parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 C.C.

Conformità catastale:
La scheda catastale risulta difforme dallo stato rilevato in quanto:
- nella corte vi è un fabbricato adibito a magazzino
- presenza di scala di collegamento al sottotetto
- sottotetto non autorizzato

Necessita inserimento in mappa e variazione catastale per modifica scheda catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione PREGEO e DOCFA
Presentazione pratiche Pregeo e Docfa: € 2500,00
Oneri Totali: **€ 2500,00 oltre oneri di Legge**

Per quanto sopra NON SI dichiara la conformità catastale

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b017fe527ff0

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di zona semi periferica. Caratterizzata da aree a verde non coltivato e da edilizia residenziale. I servizi necessari si trovano ad una distanza di circa 500 ml.

Caratteristiche zona: semi periferica
Area urbanistica: rurale
Servizi presenti nella zona: La zona non è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria.
Servizi offerti dalla zona: La posizione garantisce ogni tipo di servizio e collegamento a ml.500.
Caratteristiche zone limitrofe: urbane
Importanti centri limitrofi: Ferrara (50 km), litorale (3.5 km).
Attrazioni paesaggistiche: Litorale e Valli di Comacchio
Attrazioni storiche: Centro Storico di Comacchio, Ferrara e Bologna.
Principali collegamenti pubblici: Superstrada 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutata e famiglia

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

[redacted]

dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01; Importo ipoteca: € 43.220,28; Importo capitale: € 21.610,14; A rogito di EQUITALIA FERRARA S.P.A. in data 04/12/2008 ai nn.100499/39; Iscritto a Ferrara in data 11/12/2008 al part.5389, gen.27247 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 29 mapp.435/28, sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b017fe527ff0

foglio 47 mapp.1871 ed altre unità non oggetto di perizia;

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE annotata a favore di [redacted] contro [redacted], Derivante da: INGIUNZIONE FISCALE (ART.7, COMMA2, LETTERA GG-QUATER D.L. N.70 DEL 2011); Importo ipoteca: € 57.989,26; Importo capitale: € 28.994,63; A rogito di ABACO SPA in data 10/11/2023 ai nn.198/2023; Iscritto a Ferrara in data 27/11/2023 al part.3010, gen.21629 ; Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 47 mapp.1871 ed altre unità non oggetto di perizia;

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 06/07/2012 Rep.4235, trascritto a Ferrara il 18/07/2012 al part.7551, gen.10898. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 29 mapp.435/28 graffato con mapp.3752/21 e mapp.3752/22 e sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 47 mapp.1871;

Pignoramento a favore di [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Ferrara; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara del 08/05/2024 Rep.1308, trascritto a Ferrara il 31/05/2024 al part.7772, gen.10157. Note: La presente ipoteca colpisce la quota di proprietà per 1/1 sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 29 mapp.435/28 graffato con mapp.3752/21 e mapp.3752/22 e sull'immobile censito al C.F. di Comacchio al foglio 47 mapp.1871.

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: Non presenti.
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti.
Millesimi di proprietà: Non presenti
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non presenti
Attestazione Prestazione Energetica: NO
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0177e527ff0

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale:

[redacted]tto di: Proprieta' per 1000/1000

Compravendita notaio Severo Maisto rep.108351/14578 del 05/10/1994, trascritto a Ferrara in data 02/11/1994 al part.8933 gen.13660.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Tipo pratica e numero: Condono Edilizio prot.31294 rilasciato il 11/09/1992 (PCE 8279/86)
Oggetto: costruzione magazzini e deposito.

Tipo pratica e numero: Concessione Edilizia prot.369/2000 rilasciata il 20/12/2000 (P.E.82/1993)
Oggetto: demolizione 3 fabbricati e ricostruzione in unico fabbricato ad uso deposito.

Tipo pratica e numero: Concessione Edilizia prot.170/2001 rilasciata il 13/07/2001 (P.E.82/1993)
Oggetto: variante in corso d'opera.

Tipo pratica e numero: D.I.A. prot.37648 del 28/10/2002 (P.E.82/1993)
Oggetto: variante in corso d'opera e cambio d'uso a due appartamenti.

Tipo pratica e numero: Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n.141 prot.31405 del 20/10/2006
Oggetto: Abitabilità.

7.1 *Conformità edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
- nella corte vi è un fabbricato adibito a magazzino (non sanabile)
- presenza di scala di collegamento al sottotetto
- sottotetto non autorizzato (non sanabile)

Si precisa inoltre che non vi è presenza della fognatura pubblica e che il fabbricato è stato autorizzato con scarico in vasca a tenuta. Non è stato possibile rilevare tale impianto e la conformità al progetto. Sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la verifica e l'eventuale messa a norma con o senza opere. Non si è rilevata presenza della linea gas. Anche tale condizione andrà verificata ed adeguata alle attuali normative.

Spese presunte rimozione e ripristino (demolizione magazzino, adeguamento sottotetto) **€ 8.000,00**
Spese tecniche presunte per sanatoria **€ 6.000,00**

Per quanto sopra <u>NON si dichiara</u> la conformità edilizia.

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0171e527ff0

7.2 *Conformità urbanistica:*

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea	- Area esclusa dal PUA (Piano Urbanistico Attuativo) di iniziativa privata, denominato “PUA 1 Raibosola” - Area esclusa dal PUA (Piano Urbanistico Attuativo) di iniziativa privata, denominato “PUA 2 Raibosola” **- PTPR** Art. 6 - Unità di paesaggio BONIFICA FERRARESE Art. 12 – Costa Art. 23 – Zone di interesse storico-testimoniale lettera c (Bonifiche) Art. 30 – Parchi Regionali (L.R. n°27/1988) **-PTCP** Art. 8 - Unità di paesaggio (delle valli) U.P.7 Art. 12 - Sistema costiero **-PTP** Parco Regionale del Delta del Po Ambito del Piano Territoriale Stazione Comacchio Centro Storico Art. 25 – Sottozone D D.COM: aree urbanizzate ed urbanizzabili di Comacchio **-VINCOLI:** Paesaggistico-Ambientale, D.Lgs n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” Art. 142 lett. f), m)
Norme tecniche di attuazione:	
Immobile soggetto a convenzione:	NO
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Descrizione:
Abitazione in fabbricato a destinazione abitativa

L’appartamento è disposto al piano terra e con accesso al sottotetto al grezzo. Il fabbricato che lo comprende è composto da sole due unità.
Ogni unità ha accesso e corte indipendente, ma allo stato attuale risultano prive di divisione tra loro.
L'accesso è da stradello pubblico sterrato e non manutenzionato.
La corte esclusiva di pertinenza dell'unità non risulta perimetrata nemmeno ai lati est e nord.
Il fabbricato si presenta con pareti in muratura faccia a vista, solai misti legno e/o in latero cemento e

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0177e527ff0

copertura a falde con struttura in legno.

L'appartamento internamente presenta pavimentazioni in cotto e rivestimenti in ceramica.
Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico sottotraccia, infissi in legno con vetrocamera.
L'unità risulta in condizioni buone.
L'unità è disposta come segue:
zona giorno di mq.63.50, bagno di mq.6.54, n.1 camera da letto di mq.14.05, ripostiglio mq.4.37, guardaroba mq.10.80. L'appartamento ha una superficie netta di mq.99.26 e lorda di mq.117.00, oltre ad un portico di mq.39.00 ed una corte esclusiva non perimetrata e di cui non è rilevabile la superficie.
Si evidenzia che la superficie catastale del mapp.1871 (comprendente sia il fabbricato che la corte) è di mq.717.00.
Nella corte vi è un magazzino non autorizzato e non autorizzabile, il quale dovrà essere rimosso.
Si evidenzia che anche nel sottotetto non risulta la suddivisione con la porzione di altra proprietà e che pertanto ad oggi risultano comunicanti. Il sottotetto è al grezzo e privo di ogni impianto. Le altezze non permettono di utilizzarlo ai fini abitativi.
Sono presenti abusi così come indicati al precedente punto 7.1. Ogni intervento per regolarizzare le situazioni su elencate saranno a cura e spese dell'aggiudicatario e dovranno essere verificate nella loro reale situazione in rapporto alle normative vigenti.
Si precisa che: la zona non è dotata di fognatura pubblica e di rete gas e che la posizione delle linee pubbliche impongono un consistente importo per dotare l'unità di ogni servizio non presente. Di tale condizione ne verrà tenuto conto nella stima.

L'appartamento presenta difformità non sanabili.
Stato di manutenzione generale: buono.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **misti** condizioni: **non verificabili**
Strutture verticali	materiale: **non verificabili** condizioni: **Non verificabili**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **anta a battente** materiale: **legno** protezione: **inferriate** materiale protezione: --- condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **battente** materiale: **legno** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **non verificabile** condizioni: **non verificabile** conformità: **non verificabile**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **Non verificabile** condizioni: **non verificabili** conformità: **non verificabile**
Termico	tipologia: **nessuno** alimentazione: **nessuno** diffusori: **nessuno** conformità: **nessuno**

Esiste impianto elettrico	Si
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Impianto a norma	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	non verificabile

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0176e527ff0

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	No
Tipologia di impianto	Non rilevabile
Stato impianto	Non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non verificabile
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevabile

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	No

Superfici reali ed equivalenti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	superf. esterna lorda	117.00	1.00	117.00
Portico	superf. esterna lorda	39.00	0.30	11.70
Corte esclusiva presunta	superf. esterna lorda	550.00	0.10	55.00
			Sommano	**183.70**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Verrà utilizzato il metodo di stima sintetico comparativo con riferimento a beni immobili similari in ordine all'ubicazione, ed allo stato di manutenzione. Alle superfici lorde rilevate, opportunamente corrette in adeguamento alle caratteristiche indicate, verrà applicato un valore al mq. ottenuto dalle indagini effettuate e dall'andamento del mercato immobiliare.
Il prezzo al mq. applicato è comunque da ritenersi riferito al bene immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è pertanto venduto a corpo e non a misura, comprensivo di ogni diritto, servitù attiva e passiva, così come pervenute all'attuale proprietario e fatte salve tutte le opportune verifiche e controlli effettuabili dall'acquirente.
Sulla scorta di quanto su indicato e dalle risultanze delle opportune ricerche effettuate si è potuto constatare che nella zona in cui ricade l'unità i valori di mercato variano da un minimo di Euro/mq. 900,00 ed un massimo di Euro/mq. 1600,00.
Per l'unità in oggetto si è considerato di adottare un valore di Euro/mq. 1000,00 che risulta il più adatto allo stato di fatto riscontrato.
Fonti di informazione:
Operatori del settore immobiliare di primario livello, Osservatorio Mercato Immobiliare, recenti compravendite ed esperimenti d'asta.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
Uffici del registro di Ferrara;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMi e Agenzie Immobiliari locali.

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0171e527ff0

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione ed accessori	183.70	1000,00	€. 183.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€. 183.700,00
Valore corpo	€. 183.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€. 183.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€. 183.700,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Abitazione	Appartamento [A2]	117.00	€. 183.700,00	€. 183.700,00

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%)	€ 27.555,00
Opere di rimozione e ripristino:	€. 8.000,00
Spese tecniche sanatoria:	€. 6.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:	€. 2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:
- Valore considerato libero = **€ 139.645,00**

Prezzo di vendita del lotto arrotondato:
- Valore considerato libero = **€ 140.000,00**

Data generazione:
02-12-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Daniele Amadei

Firmato Da: AMADEI DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 583680ed88c91f929859b0176e527ff0