



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da: **NPL MANAGEMENT s.p.a.**

Contro: [REDACTED]

N° R.G.: 74/2023 riunita a 70/2024

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **27.02.2025 ore 09.00**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dr.ssa Anna GHEDINI**

Custode Giudiziario: Avv. Loredana CINTIO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

INDICE SINTETICO ELABORATO:

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO		pag. 02
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:		pag. 04
1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:	TERRE DEL RENO – San Carlo, via Evangelisti,	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	F 34 MAPP 433 sub 2	pag. 04
1.3 conformità catastale:	NO - €. 1.000	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 05
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VENDITA (DISABITATO)	pag. 05
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	NO	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro:	UN'IPOTECA VOLONT. del 2007 (€. 100.000)	pag. 06
4.2.B trascrizioni contro:	n. 3 PIGNORGAMENTI (2012 +2023 + 2024)	pag. 06
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 07
5.1 condominio:	NO	pag. 07
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 07
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 07
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE	pag. 07
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 08
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI VENTEN.	pag. 08
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 09
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	C.E. 1964 + COND. 1986 + C.E. 1989	pag. 09
7.2 conformità edilizia	NO - €. 4.000	pag. 09
8. URBANISTICA:		pag. 11
8.1 inquadramento urbanistico:	ZONA B1	pag. 11
9. DESCRIZIONE:		pag. 11
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 11
9.2 descrizione dell'immobile / fabbricato:		pag. 11
9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 433 sub 2):	PESSIME CONDIZIONI	pag. 12
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 86,88	pag. 13
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:	€/mq. 400	pag. 13
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 34.752	pag. 14
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. -5.212	pag. 14
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 5.000	pag. 14
12.3 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata:	€. 24.000	pag. 14
12.4 offerta minima:	€. 18.000	pag. 14

Beni in **TERRE DEL RENO**
Loc. SAN CARLO
via EVANGELISTI, ■■■

LOTTO UNICO

PREMESSA E LIMITI DELL'INCARICO:

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

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

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

La stima è eseguita, per i fabbricati in genere, sulla base delle superfici commerciali predeterminate, a mezzo di opportuni rilievi metrici effettuati durante il sopralluogo ed in seguito da correzioni delle stesse con coefficienti mercantili adottati per il caso in specie; e dalle superfici catastali per i terreni. Inoltre il contenuto del presente elaborato **non comprende stratigrafie** di alcun tipo, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, vizi, manifesti e occulti ecc..

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

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

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

I **giudizi di conformità catastale e urbanistica** sono da riferirsi alla sola unità o immobile, oggetto di

vendita, eventuali difformità non rilevate o non rilevabili di ordine “comune” o “collettivo” con altre proprietà adiacenti o connesse sono da considerarsi escluse così come la verifica al rispetto dei requisiti e parametri edilizi cogenti, (acustica, termica, ecc) il cui eventuale adeguamento rimane a carico dell’aggiudicatario.

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

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

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

Conseguentemente non è possibile escludere la necessità di successivo **aggiornamento catastale** anche in caso di giudizio di conformità quando intenso attestato ex Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell’art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell’AdE n. 2 e n.3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010, ovvero qualora le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva in atti.

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

Nonostante ci si adoperi di indicare in istanza di accesso atti, gli elementi di indagine, nel modo più accurato ed inequivocabile possibile, non sempre risulta possibile, per tali ricerche, offrire un’analisi completa, fin dall’origine del fabbricato, il che potrebbe portare alla rappresentazione di un giudizio “parziale” o su elementi effettivamente non del tutto legittimati dall’origine.

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

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

del progetto, quanto eventualmente da sanare e quanto eventualmente oggetto di rimozione / demolizione e messa in pristino dei luoghi, il tutto a totale cura e spese dell'aggiudicatario.

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da una porzione di fabbricato in contesto plurifamiliare, adibita a civile abitazione, al piano primo, senza proservizi e corte comune circostante, ricompreso in un fabbricato di vecchissima edificazione.

Il tutto è sito in Comune di **TERRE DEL RENO, loc. San Carlo, via Evangelisti, [REDACTED]** (in catasto erroneamente come via **Gioacchino Rossini, [REDACTED] – P.T**), di proprietà del Debitore Esecutato sig. [REDACTED]

[REDACTED] per $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno di piena proprietà.

1.2 estremi catastali identificativi:

L'unità immobiliare in oggetto è censita all'N.C.E.U. del Comune di TERRE DEL RENO (M381B), (sez. B -Sant'Agostino), al **Foglio 34 con:**

- **il mappale 433 sub 2** – cat. A/3, classe 2, consistenza vani 5,0, sup. cat. tot. mq. 87, rendita cat. €. 464,81, erroneamente indicata in via Gioacchino Rossini, [REDACTED], piano T (la giusta indicazione sarebbe via Evangelisti, [REDACTED], piano 1); individuata con schede catastale n. 41692 del 24.11.1986, in atti dal 31.12.1992;

Il mappale 433, quale area di sedime dell'edificio che ricomprende l'u.i.u in oggetto, risulta altresì censito al V.C.T. del Comune di Terre del Reno, come ente urbano di mq. 180;

INTESTAZIONE CATASTALE:

il tutto risulta intestato a sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] per $\frac{1}{2}$ indiviso ciascuno di piena proprietà, in regime patrimoniale **di comunione dei beni**.

CONFINI:

l'abitazione (sub 2) confina con: a Nord con spazio aereo su via Evangelisti, a Est con altra u.i. sub 4 del mapp. 433, a Sud e a Ovest con spazio aereo su corte comune di cui al mapp. 555, ovvero, salvo altri.

1.3 conformità catastale:

L' u.i.u. di cui al presente lotto, risulta regolarmente accatastata con scheda planimetrica e rendita già definitive; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, non sono state riscontrate particolari difformità, se non lievi trascurabili discostamenti, inoltre nella scheda di planimetria catastale in atti, non è rappresentato il piano sottotetto ad oggi reso comunicante e accessibile dall'abitazione, mediante foro del solaio e scala a giorno autoportante (vedi anche paragrafo 7);

Pertanto **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' CATASTALE**, la cui regolarizzazione a mezzo di denuncia di variazione catastale (DOCFA), resterà a carico dell'aggiudicatario con un importo a forfait da scontare **pari a €. 1.000,00.**

Note:

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

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare (di cui ai sub 3-4-5 dello stesso mappale 433, da cui deriva, ma di proprietà di terzi, estranei alla presente procedura) oltre che le relative parti comuni, in cui è ricompresa e della verifica precisa dei confini.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Terre del Reno, in zona periferica rispetto al centro abitato della frazione di San Carlo della località di Sant'Agostino, ed è posto ad alcuni chilometri dall'asse viario della SP 66 (san Matteo Decima) che collega Ferrara a Cento da cui dista rispettivamente 20 km e 15 km circa e dalla SP70 (cispadana) che condurrebbe nei pressi del casello autostrade di Ferrara-sud (A13 BO-PD) da cui dista 30 km circa; in contesto di insediamento urbano risalente agli anni '50 circa, urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture, raggiungibili abbastanza agevolmente. La zona è connessa con i mezzi di trasporto pubblico. Le zone circostanti sono a forte vocazione rurale produttiva.

3. POSSESSO:

Alla data del primo sopralluogo del 18 ottobre 2023, non era presente nessuno, si è dovuto pertanto procedere successivamente, in data 13.11.2024, con l'accesso forzoso stante l'irreperibilità della proprietaria esecutata, per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico.

L'immobile risulta libero da persone, ma ingombro di alcuni vecchi arredi, da smaltire a rifiuto,

abbandonati nell'abitazione.

Inoltre, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 15.01.2024, non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa.

Esso pertanto verrà **valutato**, come di fatto è: **libero alla vendita**.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità immobiliare (ex conservatoria) in data 06.01.2025, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **03.01.2025** in capo alla proprietaria esecutata e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle e u.i.u. in oggetto:

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

non rilevati o rilevabili anche in ordine ai trasferimenti di proprietà precedenti; nello stato di fatto e diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, accessori e pertinenze, usi, azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti e/o create per destinazione del padre di famiglia in conseguenza alla presente vendita, anche conseguenti allo stato di condominio/comunione del fabbricato al quale appartiene, e **con tutti i patti contenuti e richiamati nei precedenti atti di provenienza, risalenti al 2001-1997 e 1964**, poiché ancora in essere (vedasi anche successivi paragrafi 5-6).

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

4.2.A iscrizioni contro:

- **Ipoteca VOLONTARIA attiva** per atto notarile pubblico, **a favore di MACQUARIE BANK LIMITED** in Milano (cf. 04896320969), contro [REDACTED] e [REDACTED], **per ½ ciascuno**, derivante da atto notaio Giorgi dr. Giuseppe del 06.07.2007 di rep. 76343 / 14242, **iscritta** a Ferrara in data 19.07.2007 ai reg. gen. 19114 e **part. 4081** su immobili di cui al fg. 34 mapp. 433 sub 2 e parti comuni mappali 555 e 861 del Comune di Sant'Agostino (oggi Terre del Reno).
importo ipoteca: € [REDACTED]
importo capitale: € [REDACTED].
Durata: 35 anni.

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare (ultimo)**, **a favore di NPL MANAGEMENT spa** in Milano (cf. 05052180964), contro [REDACTED] **per 1/1**, derivante da atto Giudiziario presso Uff. Giud. del Tribunale di Ferrara del 03.10.2024 di rep. 2860, **trascritto** a Ferrara in data 09.10.2024 ai reg. gen. 18459 e **part. 13961** su immobile di cui al fg. 34 mapp. 433 sub 2 del Comune di Terre del Reno.
In estensione a precedente pignoramento di cui al reg. part. 8378/2023 (di cui sotto).

- **verbale di pignoramento immobiliare (2)**, **a favore di NPL MANAGEMENT spa** in Milano (cf. 05052180964),

contro [REDACTED] per 1/2,

derivante da atto Giudiziario presso Uff. Giud. del Tribunale di Ferrara del 05.06.2023 di rep. 1387, **trascritto** a Ferrara in data 13.06.2023 ai reg. gen. 11063 e **part. 8378** su immobile di cui al fg. 34 mapp. 433 sub 2 del Comune di Terre del Reno.

- **verbale di pignoramento immobiliare (1),**

a favore di BARCLAYS BANK plc in Milano (cf. 80123490155),

contro [REDACTED] e [REDACTED], **per ½ ciascuno,**

derivante da atto Giudiziario del Tribunale di Ferrara del 18.05.2012 di rep. 2818,

trascritto a Ferrara in data 27.06.2012 ai reg. gen. 9858 e **part. 6916** su immobile di cui al fg. 34 mapp. 433 sub 2 e parti comuni mappali 555 e 861 del Comune di Sant'Agostino (oggi Terre del Reno).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Trattasi di unità immobiliare con autonomo ed indipendente accesso, tuttavia inserita in fabbricato plurifamiliare, che sebbene estraneo e al di fuori di una vera e propria gestione condominiale, per cui ad oggi, non esiste costituito un amministratore condominiale, **si presume** condivisa per consuetudine, la proporzionale comproprietà ex art. 1117 del C.C. su alcuni enti e utilità comuni, quali tetto, facciate, strutture portanti e porzioni di corti (mapp. 555 e 861 b.c.n.c.) per l'accesso e forse, vasche biologiche e relativa linea fognaria di scarico acque reflue; tutte per le quali non è stata riferita e reperita alcuna informazione **più precisa e certa**, circa spese correnti e/o insolute e manutenzioni. Non si ha notizia di delibere, ma è evidente che il coperto, come tutto il resto dello stabile, in parte abitato da terzi ed in parte in disuso, necessita di manutenzione straordinaria, specie al tetto che è in parte scoperto a seguito della grandinata del 07/2024.

5.2 attestazione di prestazione energetica:

non è stato possibile reperire alcun documento relativo.

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

non presente / non rilevato.

5.4 avvertenze ulteriori:

Non conosciute /rilevate o non rilevabili, ad eccezione di quanto finora esposto e qui di seguito riassunto:

- Il sottotetto è stato specificatamente citato nella descrizione dell'immobile compravenduto, nei rogiti di compravendita di provenienza (2001 e 2007), ma non rappresentato nelle planimetrie catastali del 1986; per esso non si è a conoscenza dell'effettiva originaria pertinenzialità all'abitazione in oggetto, non vi sono sentenze di usucapione o altri titoli dimostrativi della effettiva titolarità in esclusiva, dell'ambiente in parola;
- Sempre nei citati rogiti notarili di compravendita, si precisa che è compresa la quota di ½ delle aree cortilive comuni, di cui ai mappali 555 (circostante) e 861 (antistante) del foglio 34 del Comune di Terre del Reno, quali enti urbani, rispettivamente di mq. 110 e mq. 27; in particolare si osserva e si dà atto, di ritenere che il mappale 861, sia in realtà la sede stradale, ovvero posta al di fuori della recinzione;
- Alla u.i.u., oggetto di vendita, non compete alcun accessorio indiretto o altre utilità come cantine, sgombracasa, bassocomodi ecc.;

- Per il rifacimento della falda di copertura del tetto, dopo la grandinata del luglio 2024 (che ha devastato tutta la zona) non si è a conoscenza dei relativi costi, modalità esecutive, di chi stia eventualmente lavorando e di **chi debba sostenere tutte tali spese**, che ricadranno pertanto interamente sull'aggiudicatario;

Pertanto ogni eventuale adeguamento, come demolizioni, pristini luoghi, rifacimento di impianti o incombente, compresi stipule di atti notarili per costituzione di servitù, convenzioni, e/o vertenze giudiziali per rivendicare diritti reali, derivanti e/o conseguente dalla presente vendita, rimarrà totalmente a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque debitamente valutato nella definizione del prezzo finale da porre a base d'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile su elencato e le relative pertinenze comuni risultano all'attualità, di proprietà, per giusti e legittimi titoli, come segue:

sig.ri [redacted] e [redacted]
[redacted] per ½ indiviso ciascuno
di piena proprietà, in regime patrimoniale di comunione dei beni, così come dichiarato dagli stessi, nell'atto di provenienza del 2007.

6.1 cronistoria :

Dal 06.07.2007 a OGGI a [redacted], per ½ ciascuno, a loro pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Giorgi dr. Giuseppe, del 06.07.2007 di rep. 76342, racc. 14241, registrato a Cento il 17.07.2007 al n. 1911, sr. 1T, ed ivi trascritta il 19.07.2007 ai reg. gen. 19113 e **part. 11141**, da potere di [redacted] per ½ ciascuno;

Dal 25.07.2001 al 06.07.2007 a [redacted], per ½ ciascuno, a loro pervenuto in forza di atto di **compravendita** del Notaio Maglione dr. Domenico, del 25.07.2001 di rep. 2928, racc. 985, registrato a Cento il 06.08.2001 al n. 689, sr. 1V, e trascritto a Ferrara il 02.08.2001 ai reg. gen. 15410 e **part. 9300**, da potere di [redacted] per l'intero;

Dal 17.07.1997 al 25.07.2001 a [redacted], per l'intero, a lui pervenuto, per la quota di ½, in forza di atto di **divisione** del Notaio Ferroni dr. Lucio, del 17.07.1997 di rep. 13818, racc. 8178, registrato a Ferrara il 29.07.1997 al n. 2663, ed ivi trascritta il 25.07.1997 ai reg. gen. 10160 e **part. 7259**, da potere di [redacted] per 1/2;

Dal 08.07.1964 al 17.07.1997 a [redacted], per ½ ciascuno, a loro pervenuto, in forza di atto di **compravendita** del Notaio Ferrante dr. Tura, del 08.07.1964 di rep. 10067, racc. 3983, registrato a Cento il 25.07.1964 al n. 63, e trascritto a Ferrara il 03.08.1964 ai reg. gen. 9579 e **part. 6132**, da potere di [redacted] per l'intero;

SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DAL PIGNORAMENTO ex art. 649 CC.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Il sottotetto è stato specificatamente citato nella descrizione dell'immobile compravenduto, nei rogiti

di compravendita di provenienza (2001 e 2007), ma non si è a conoscenza dell'effettiva originaria pertinenzialità all'abitazione in oggetto, non vi sono sentenze di usucapione o altri titoli dimostrativi della effettiva titolarità in esclusiva, dell'ambiente in parola.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L'immobile di che trattasi risulta di storica e vecchissima edificazione, ovvero antecedentemente il 01.09.1967, così come anche dichiarato dagli aventi causa nei rogiti di provenienza esaminati; inoltre l'accesso atti al Comune di Terre del Reno, presso l'archivio tecnico dislocato a Sant'Agostino, a seguito di istanza di PG 23418 del 25.11.2024 del sottoscritto, con gli unici elementi noti a disposizione, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati:

7.1 elenco titoli edilizi reperiti:

1. Nulla osta edilizio n. 1094 di Prot. 2509, rilasciata il 28.04.1963:

a nome di [REDACTED] su istanza del 29.03.1963

per essere autorizzato a costruire un fabbricato ad uso abitazione civile nel comune di Sant'Agostino al mapp. 128/d, in via Privata Biondi;

Reso **abitabile** con permesso di abitabilità n. 416, di prot. 793, rilasciato il 31.01.1964, su istanza del 29.03.1963 e a seguito di nulla osta dell'Ufficiale Sanitario in data 21.01.1964;

2. Sanatoria Edilizia ex L. 47/1985, n. 5850 di Prot. 6585, rilasciata il 11.08.1989 (Condono progr. n. 0700502211):

a nome di [REDACTED] su istanza del 09.12.1986 di prot. 8239

per sanare l'autorimessa retrostante (in proservizio discosto) e il cambio d'uso del P.T. ad abitazione, a San Carlo, in via Evangelisti [REDACTED] e distinto al foglio 34, mapp. 433/1~892/1-2;

3. Concessione Edilizia ex L. 10/1977 - L. 47/1985 e L.R. 47/1978 e 23/1980, n. 1129 di Prot. 4814, rilasciata il 09.10.1989:

a nome di [REDACTED] su istanza del 10.06.1989 e 29.08.1989 di prot. 4814

per essere autorizzato a effettuare opere di manutenzione straordinaria ad un fabbricato ad uso basso comodo e autorimessa (trattasi del proservizio discosto retrostante), a San Carlo, in via Evangelisti, [REDACTED] e distinto al foglio 34, mapp. 892/1-2;

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

7.2 conformità edilizia:

La suddetta pratica edilizia, indicata la **punto 1)**, risulta conclusa nel suo iter; mentre i suddetti altri titoli ai **punti 2) e 3)**, non risultano essere riguardanti direttamente l'unità immobiliare in oggetto.

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

Pertanto, dall'attento esame dell'unica documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune di Terre del Reno, messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato pertanto riferibile alle relative tavole grafiche allegate, si riscontrano le seguenti particolari difformità edilizie:

- la planimetria non corrisponde, infatti il progetto raffigurato, presentava balconi e una sagoma lievemente differente ed una diversa distribuzione degli spazi interni, e non è chiaro come mai siano apportate a matita tali modifiche correttive sul disegno depositato stesso;

- nel solaio è stato aperto un foro di passaggio per mettere in collegamento il piano abitativo(primo) con il locale sottotetto, mediante l'apposizione di una scala fissa, in metallo autoportante a 1 rampa;

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

Regolarizzabili mediante:

SCIA in sanatoria in forza di art. 17/17bis della L.R. 23/2004, salvo diversa e migliore interpretazione per sanare complessivamente l'appartamento in oggetto, anche se si ritiene che le difformità riscontrate ed indicate a matita, possano essere state eseguite durante la costruzione dello stabile, poiché anche la speculare u.i.u adiacente presenta la medesima variante in difformità, ovvero verosimilmente rientranti nei limiti di tolleranza di cui all' art 19bis, atteso tuttavia che l'ufficiale sanitario nel suo nulla osta (del 21.01.1964 propedeutico al successivo rilascio di permesso di abitabilità), non fa riferimento ad un vero e proprio sopralluogo, ma esprime un solo giudizio di abitabilità; tanto premesso si indica prudenzialmente la necessita di sanatoria ex art. 17/17bis per le opere riscontrate difformi.

Inoltre, come detto, le pratiche citate ai punti 2 e 3, non riguardano direttamente l'unità immobiliare in oggetto, tuttavia, si fa notare che in occasione del condono 1985, è stata presentata altresì una planimetria catastale anche per la u.i.u sub 2 in oggetto, coerente con lo stato dei luoghi, così come rappresentati in modifica a matita;

COSTO TOTALE SANATORIA pari a verosimilmente €. 4.000.

Il tutto quantificato a scopo narrativo e non esaustivo, a corpo, per sanare amministrativamente le opere difformi suddette e di quanto altro difforme in ossequio a quanto prescritto. Tale somma verrà debitamente decurtata dal prezzo a base d'asta, poiché resterà in capo all'aggiudicatario ogni onere relativo, ovvero esclusi gli onorari tecnici di terzi professionisti specifici o parti, come strutturista impiantisti ecc. per l'eventuale dichiarazione di conformità statica, sicurezza, conformità degli impianti ecc, tutti per le incombenze di loro spettanza, che si ravvisassero necessarie e propedeutiche a completezza dell'istruttoria dovuta.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

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

Note:

Le difformità riscontrate, il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta. L'aggiudicatario dovrà pertanto **provvedervi eventualmente a propria cura e spesa.**

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

8. URBANISTICA:

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

8.1 inquadramento urbanistico:

Dalla consultazione della mappa di PRG, interattiva del Comune di Terre del Reno, l'area in cui è edificato l'immobile ricade in zona:

zonizzazione PRG :

- Tipologia: ZONA RESIDENZIALE;
- Zona: **B1**
- Descrizione: **ZONA RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO**
- Articolo NTA di riferimento: **ART. 21**
- PRG rispetti e vincoli: DELIMITAZIONE CENTRO EDIFICATO

Trattasi di un edificio costruito, antecedente il 1967, al di fuori di piani di lottizzazione.

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

Il fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare, sorge in zona residenziale un po' periferica rispetto al centro abitato di San Carlo, tuttavia esso risulta adiacente a supermercato e non lontano, sono comunque presenti infrastrutture primarie ed è ben connesso con i mezzi pubblici alle altre località più importanti come Cento e Ferrara. Sono presenti le urbanizzazioni primarie e secondarie (vedi anche paragrafo 2).

9.2 descrizione dell'immobile / fabbricato:

Trattasi di un appartamento per civile abitazione, di discreta metratura, ubicato al solo piano primo con autonomo accesso; ricompreso in un edificio di tipo condominiale con 4 alloggi per civile abitazione al piano terra e primo, il tutto in unico corpo di fabbrica, suddiviso verticalmente a metà, risalente all'anno 1962 circa e proservizi discosti, sulla parte retrostante del fabbricato (non per l'unità in oggetto) e circostante area cortiliva comune.

Ogni appartamento è dotato quindi di ingresso autonomo attraverso corte comune della propria parte.

L'intero edificio si erige su due piani fuori terra oltre al sottotetto, con struttura di elevazione in muratura di mattoni, intonacati e tinteggiati a calce ormai dilavata, sia internamente che esternamente.

I solai sono in laterocemento, come pure il solaio inclinato del coperto a due falde (da manutentare).

L'unità abitativa, in oggetto presenta l'accesso, direttamente dalla frontistante pubblica via Evangelisti, che in parte risulta catastalmente come mappale 861, attraverso porzione di corte comune (mapp. 555) e quindi alla scala di accesso per il primo piano.

La sistemazione esterna dell'area comune e in battuto di ghiaia; i confini risultano ben delimitati sul posto da idonee recinzioni; il cancello, di tipo carrabile prospiciente la via pubblica è in ferro ad anta battente ad apertura manuale.

Non si è a conoscenza del comparto statico dell'edificio anche in relazione ai pregressi eventi sismici del 2012, che sembra non abbiano creato rilevanti danneggiamenti all'unità in questione, se non lievi segni e fessurazioni su qualche muratura a ridosso delle porte interne o finestre (da meglio verificare).

Non compete all'unità immobiliare in oggetto alcuna pertinenza o accessorio indiretto.

9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 433 sub 2):

L'appartamento si inserisce nel fabbricato in posizione di testa, ovvero al solo piano primo con esposizione libera su 3 lati (est, sud e ovest) e si compone di:

Piano Primo: loggia ballatoio o pianerottolo di arrivo scala esterna da piano terra, ingresso / corridoio di disimpegno, camera da pranzo, cucina separata, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale e bagno (finestrato);

nel corridoio è stata installata (difformemente) una scala a giorno, autoportante, in metallo, rivestita in materiale tipo linoleum, che attraverso un'apertura nel solaio (realizzata anch'essa impropriamente e difformemente) conduce nel vano sottotetto (altezze: min. mt. 0,2; max. mt. 2,40 circa), che si estende su tutta la superficie della sottostante abitazione in oggetto. Nella falda inclinata del coperto è presente un lucernaio (passa-uomo) per accedere all'esterno della copertura per eventuali manutenzioni al coperto stesso o all'antenna.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 19 novembre 2024.

La superficie calpestabile della parte abitativa è pari a **mq. 73**, e l'altezza interna utile è ovunque **superiore a mt. 2,70**, salvo errori e omissioni.

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile economiche realizzate e risalenti all'epoca di costruzione del 1964 circa e mai più ammodernate, se non per piccoli dettagli ed evidentemente a più riprese, in funzione delle necessità abitative intercorse.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono a doppia anta battente, con telaio e controtelaio in legno, smaltato chiaro, con vetro semplice, corredate da avvolgibili in pvc **piuttosto vetusti**.

Le porte interne sono ad anta battente di tipo tamburato smaltate in scuro, **molto vetuste**.

La porta d'ingresso principale è a doppia anta battente, in legno e vetro, molto semplice, priva di serratura di sicurezza, **molto vetusta**.

Le pavimentazioni sono ovunque in piastre di marmiglia di diverso colore per ogni ambiente, il bagno e la cucina sono rivestiti in ceramica tipo maioliche di colore neutro fino ad altezza adeguata, il tutto **molto vetusto**.

Il piano sottotetto (altezza media mt. 1,30 circa) è al "grezzo", ovvero privo di pavimentazioni, intonaci e impianti; è presente un lucernaio a tetto per accedere al coperto che versa in precarie condizioni in seguito alla grandinata del luglio 2024, che ha devastato l'intera zona. La falda in oggetto si presenta con la sola guaina impermeabilizzante "svolazzante" e le poche tegole marsigliesi superstiti, raccolte in piccoli gruppi disposte sull'estradosso del coperto stesso.

Impianti tecnologici:

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

L'impianto di riscaldamento, è di tipo autonomo con caldaia murale, alimentata a metano, posta in cucina, cui è affidata anche la produzione di acqua calda sanitaria per bagno e cucina ed elementi radianti in alluminio in ogni vano, con distribuzione ad anello e tubi di rame in esterno.

L'immobile è allacciato alla **rete del gas-metano**, pubblico con proprio misuratore di consumo;

L'impianto idrico è anch'esso realizzato parte sottotraccia e parte in esterno, con tubi in ferro, allacciato alla rete dell'acquedotto pubblico; il bagno (finestrato) è dotato di tutti i sanitari: con vasca in ghisa smaltata, murata.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti tecnologici, poiché non allacciate alle utenze, ma da quanto visto sicuramente **non funzionanti e non rispondenti alle normative di riferimento**, essi verranno considerati e valutati come non a norma e da rifare integralmente poiché obsoleti e vetusti.

Non si è a conoscenza dell'impianto fognario per l'allontanamento delle acque reflue e delle relativi incombenti ed eventuale condivisione con altre abitazioni.

La corte comune per 1/2 antistante (mapp.861) fa parte della stessa pubblica via Evangelisti; mentre la restante area cortiliva comune (mapp. 555) è adibita ad area di manovra (per le altre autorimesse retrostanti, di terzi) e accesso alla proprietà comune e quindi alla scala di accesso al piano primo, dove è collocata l'abitazione in oggetto.

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

Nel complesso l'unità immobiliare (appartamento e sottotetto) si presenta in **PESSIME** condizioni di conservazione e manutenzione. **Attualmente Inabitabile e bisognoso quanto meno di una ristrutturazione completa, con infissi esterni nuovi, totale adeguamento tecnologico e rifacimento del manto di copertura.**

10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

Il calcolo della **consistenza metrica commerciale equivalente** degli immobili, è stata determinata in conformità ai parametri e alle indicazioni di cui al DPR 138/1998 dell'Agenzia delle Entrate; ovvero per il caso in specie secondo la configurazione dell'alloggio e degli accessori afferenti diretti e indiretti, in riferimento all'accatastamento in atti, pertanto come categoria catastale A/3:

<u>OGGETTO</u>	<u>piano</u>	<u>mapp / SUB</u>	<u>MQ.</u>	<u>x</u>	<u>COEFF</u>	<u>SUP. EQ.</u>
Appartamento	1	433 / 2	85,35	x	1,00	85,35
Balcone / loggia ingresso	1	433 / 2	5,13	x	0,30	1,53
<u>s.e. & o.</u>				<u>mq.</u>	<u>TOT.</u>	<u>86,88</u>

11. METODO E CRITERIO DI STIMA:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia la stima, è eseguita sulla base della superficie commerciale equivalente dell'immobile, determinata considerando l'intera superficie lorda delle unità immobiliari, desunta da planimetrie catastali e/o di progetto, verificate sul posto; applicando quindi un coefficiente riduttivo in percentuale per le diverse destinazioni, ovvero che non abbiano una propria identificazione catastale (cfr al DPR 138/98). Si è tenuto conto altresì dell'attuale andamento del mercato edilizio, oltre che delle rifiniture, nonché della sua ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle infrastrutture di servizio, delle dotazioni comuni, del relativo grado di consistenza, valutato lo stato di conservazione, di manutenzione e di vetustà, nonché la condizione statica, gli eventuali oneri e onorari per sanatorie edilizie e/o il ripristino dei luoghi, oltreché conteggiati di tutti i gravami. Il prezzo unitario da applicare, è stato ricavato sulla scorta delle informazioni assunte presso seri colleghi ed operatori immobiliari e per comparazione con immobili simili a quelli in esame

compravenduti in zona, anche se di scarso dinamismo, incrociato o mediati con i dati desunti dall' OMI (osservatorio mercato immobiliare) della Agenzia Entrate e/o del Borsino Immobiliare e opportunamente corretti per il caso in specie, con riferimento ad abitazioni della medesima categoria catastale.

Dopo quanto esposto, si è seguito a determinare ed assumere un prezzo economico unitario equo e prudenziale pari a **€. 400** (quattrocento) al mq. da moltiplicare per la superficie commerciale equivalente dell'abitazione (al lordo delle murature), precedentemente ricavata. Si precisa che in detto prezzo è ricompresa l'incidenza della corte e parti comuni, nonché delle incidenze negative sulle incertezze di tutti gli elementi indeterminabili, con particolare riferimento a quelli per i costi della manutenzione al coperto.

FONTI

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

12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:

Pertanto in considerazione ed in applicazione di quanto finora determinato, si ritiene poter individuare il prezzo **a corpo**, arrotondato, **dell'intero** compendio oggetto di pignoramento, al lordo delle decurtazioni, pari a verosimilmente **€. 34.752,00.**
(mqe. 86,88 x €/mq. 400 = €. 34.752,00)

12.1 adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del 15% del prezzo come da disposizioni del G.E., per immediatezza della vendita giudiziaria, per assenza di garanzia per vizi ed elementi occulti non rilevati o non rilevabili, pari a **€.- 5.212,80.**
(€. 34.752,00 x 0,15 = €. 5.212,80)

12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:

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

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

Prezzo a corpo in riferimento alla quota di diritto immobiliare, **pari a 1/1** in capo al Debitore Esecutato, al netto delle decurtazioni di cui sopra, **LIBERO**, al decreto di trasferimento, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale e adeguamenti tutti a totale carico dell'aggiudicatario, al lordo del costo del collaudo degli impianti tecnologici ai sensi della L.46/90 e s.m.i., qualora necessari, e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso. **€. 24.000,00.**
(€. 34.752,00 – 5.212,80 – 5.000,00= €. 24.539,20)

12.4 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a **€. 18.000,00.**
(€. 24.000 x 0,75 = €. 18.000,00)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, lì 10 gennaio 2025

L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

- 1 Schede planimetriche;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo integrativo con allegati di supporto.