
Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **PURPLE SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 74/2025
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12-11-2025

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Miriam Cavicchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO unico
Fabbricato residenziale

Quota di proprietà 1/1

Mesola (FE)

Via Belmonte [REDACTED]

Esperto alla stima: Geom. Luca Peverè

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q

Partita IVA: 01300050380

Studio in: Via Catena, 66/B – 44124 Ferrara

Telefono/fax: 0532 501469

Email: info@studiopevere.com

Pec: luca.pevere@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: fabbricato residenziale con fabbricati accessori, e corte esclusiva, in Mesola (FE) via Belmonte

Lotto: LOTTO UNICO

Immobili:

Catasto dei Fabbricati comune di Copparo (FE)

<u>ABITAZIONE</u>	foglio 43	particella 244	
		Particella 246	sub 1
		Particella 38	sub 9
<u>GARAGE</u>	foglio 43	particella 246	sub.2

Intestato a:

- [REDACTED] Proprietà ½

- [REDACTED] Proprietà 1/2

2. STATO DI POSSESSO

Occupato dai proprietari

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

4. COMPROPRIETARI: SI

5. MISURE PENALI: NO

6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI

7. PREZZO

Prezzo STIMATO per la quota 1/1 :	€	46.300,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita	€	- 6.945,00
Spese di regolarizzazione	€	<u>- 7.000,00</u>

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1	€ 32.000,00
-------------------------------------	--------------------

Offerta minima:

pari al 75% della suddetta base d'asta	€ 24.000,00
---	--------------------

Fabbricato residenziale, corpi accessori, garage e corte esclusiva in Mesola (FE), Via Belmonte ■

Lotto: unico – FABBRICATO RESIDENZIALE

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**

PREMESSA e LIMITI AL RAPPORTO DI STIMA:

Il presente rapporto di stima è fondato 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 del seguente rapporto di stima è finalizzato alla vendita all'asta di un determinato bene, 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 rappresentazione planimetriche, se presente, è da intendersi soltanto ad ausilio di una migliore comprensione della conformazione dell'immobile ed il contesto in cui è collocato. Non devono essere considerate come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

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 o sostanze pericolose (amianto, rifiuti tossici, ecc.) sia nei terreni o in sottosuolo / sotto fabbricato, 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.

Resta a totale carico dell'aggiudicatario ogni migliore e più approfondita verifica di natura edilizio/urbanistica; saranno a totale carico dell'aggiudicatario ogni vincolo e/o limitazione derivante dall'applicazione dei regolamenti edilizi vigenti qualora anche derivanti da limitazioni da enti competenti terzi. Ogni onere, incombenza, obbligo e limitazione derivante dall'applicazione di regolamenti edilizi e di ogni eventuale parere necessario dagli enti competenti terzi sono da intendersi integralmente, nessuno escluso, a carico dell'aggiudicatario.

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.



Identificativo corpo: A- FABBRICATO RESIDENZIALE

Titolarità Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

ABITAZIONE

Indirizzo Via Belmonte ■■■, Piano T-1, Comune di Mesola (F156),

Categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 167 mq, rendita € 325,37

variazione del 05/07/1995 in atti dal 26/07/1995 FUS E AMP (n. 4659.1/1995), delle unità mappale 38 sub. 1 e sub. 4

L'unità immobiliare ad uso abitazione è dotata di corte esclusiva identificata con il mappale 244 della superficie di circa 12 mq.

Ubicazione: Mesola (FE), Via Belmonte

Titolarità Quota e tipologia del diritto

GARAGE

Indirizzo Via Belmonte 45, Piano T, Comune di Mesola (F156),

Categoria C/2, classe 6, consistenza 38 mq, rendita € 113,83

- variazione del 05/07/1995 in atti dal 26/07/1995 FUS E AMP (n. 4659.1/1995), delle unità mappale 38 sub. 1 e sub. 4

Le unità identificate nel corpo A e B hanno in comune la corte identificata con il mappale 246 sub. 3

Confini il tutto: a nord con corte comune ingresso da pubblica via mappale 261, ad est mappale 226 ragioni Crivellari Renzo e mappale 267 ragioni Buttini, Lucci, Scarpa e altri, mappale 38 sub. 5 ragioni Scarpa Vigilio, a sud con area comune mappale 261, ad ovest con ragioni Gani Vanna, Angioletta e area comune mappale 261; ovvero.

Conformità catastale:

Corpo A Abitazione e corpi accessori: confrontando le planimetrie catastale depositate in data 23/07/1995 con lo stato dei luoghi, nel fabbricato ad uso abitazione e nel proservizio isolato al centro della corte esclusiva mappale 243 sub. 3 non si sono riscontrate difformità sulla rappresentazione grafica e la distribuzione dei vani.

Nel corpo accessorio posto a nord, in aderenza al locale garage, si rileva l'apertura di una porta di comunicazione con il locale garage; la chiusura della porta di accesso con l'esterno; realizzazione di due piccole finestre e all'interno è stato realizzato un piccolo servizio igienico.

Quest'ultimo corpo di fabbrica non è inserito nelle mappe catastali.

Corpo B Garage: confrontando le planimetrie catastale depositate in data 23/07/1995 con lo stato dei luoghi, si rileva che è stata realizzata un'apertura sulla parete nord di comunicazione con il proservizio dell'unità abitativa.

Nella scheda catastale viene riportata sono un'altezza, in realtà il soffitto è ad ue falde manca l'altezza del colmo.

Regolarizzabili mediante:

Per una corretta rappresentazione grafica, con l'inserimento in mappa del proservizio a nord del garage e successivamente si dovranno redigere le nuove planimetrie.

La variazione catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.

Spesa minima per l'aggiornamento catastale è stimato in circa: € 2.000,00.

I costi minimi presunti e puramente indicativi delle spese tecniche inerenti alla regolarizzazione catastale dell'immobile sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge.

Si precisa che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione.

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

PARTI COMUNI

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime e la corte del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

PATTI

Il suddetto immobile viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se e come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Fabbricato residenziale con corpi accessori, garage e corte esclusiva, ubicati in zona periferica del Comune di Mesola (Fe), nei pressi della località di Bosco Mesola.

La zona è esclusivamente rurale e dista circa 5 km dal centro della località di Bosco Mesola e 5 km dal Comune di Mesola dove sono presenti i servizi e le attività commerciali principali.

3. STATO DI POSSESSO:

Attualmente l'immobile risulta: **occupato dai proprietari**

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:
Nessuno
- 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:

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA

[REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: € 220.000,00 - Importo capitale: € 110.000,00

Atto Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro (FE) in data 22/03/1999 rep. 49002

Iscritta a Ferrara in data 02/04/1999 al n. di **reg. gen. 5758 e reg. part. 1111**

L'Ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Mesola (FE) al foglio 43 mappale 38 sub.9, mappale 244, mappale 246 sub. 1, 2 e 3

- IPOTECA IN RINNOVAZIONE

[REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Importo ipoteca: € 113.620,52 - Importo capitale: € 56.810,26

Atto Notaio Pietro Carpanelli di Codigoro (FE) in data 22/03/1999 rep. 49002



Iscritta a Ferrara in data 22/02/2019 al n. di **reg. gen. 2951 e reg. part. 431**

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Mesola (FE) al foglio 43 mappale 38 sub.9, mappale 244, mappale 246 sub. 1, 2 e 3

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

[REDACTED]
[REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di: UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERRARA in data 03/05/2025 al rep. n. 1203

Trascritto a Ferrara in data 16/05/2025 al n. di **reg. gen. 9280 e reg. part. 7006**

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 della proprietà, identificati al catasto dei fabbricati del Comune di Mesola Copparo (FE) al foglio 43 mappale 38 sub.9, mappale 244, mappale 246 sub. 1, 2 e 3

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: ==

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==

Millesimi di proprietà: ==

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

Indice di prestazione energetica: ==

Note Indice di prestazione energetica: ==

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non presente / non rilevato.

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Dal 22/03/1999 ad oggi**

[REDACTED]

L'immobile è pervenuto con atto di vendita a rogito del Notaio Pietro Carpanelli di Ferrara (FE) in data 22/03/1999 rep. 49001/13259, registrato a Comacchio il 31/03/1999 al n. 304 e trascritta a Ferrara il 02/04/1999 al reg. gen. 5757 e part. 3300.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La richiesta di accesso agli atti fatta presso il Comune di Mesola in data 25/07/2025 prot. 8147, ha avuto esito negativo (comunicazione pec in data 02/09/2025).
Presso l'archivio del comune non sono state reperite pratiche edilizie.

7.1 Conformità edilizia:

Non avendo reperito nessun titolo, si dovrebbe procedere quantomeno a visionare, le vecchie planimetrie catastali, fino a risalire a quella d'impianto, per poter adottarla come stato legittimato, in adozione a quanto stabilito dalla L. 120/2020, in merito. (omissis.... *"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*)

Nonostante non sia qui possibile stabilire la data certa della realizzazione e delle successive modifiche, si può solo presumere, la legittimazione dei fabbricati in oggetto attesa la loro storica edificazione ovvero in epoca priva di piani di fabbricazione o di regolamentazione del suolo (PRG). Tutto quanto premesso e dedotto a puro scopo narrativo e non esaustivo e fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte dei competenti uffici.

Confrontando le mappe catastali di impianto del 1940 con la mappa attuale, si riscontra:

- il fabbricato abitazione è stato ampliato;
- il proservizio al centro del mappale 246 non è presente;
- il fabbricato garage come sagoma non ha subito modifiche.

Tutto quanto premesso e dedotto a puro scopo narrativo e non esaustivo e fatta salva diversa e migliore interpretazione da parte dei competenti uffici, ci si rifarà allo stato dei luoghi così come legittimato dalle mappe catastali.

La verifica di regolarità edilizia non equivale ad una "Dichiarazione di conformità" dell'immobile, ma si è proceduti a dare una descrizione (che potrebbe essere non esaustiva) delle difformità ed abusi edilizi eventualmente riscontrati in sede di sopralluogo.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.



Regolarizzabili mediante:

Si dovrà provvedere con una sanatoria edilizia con oneri e spese a carico dell'aggiudicatario. Oneri presunti € 5.0000,00 circa di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Limiti, osservazioni e considerazioni ne merito:

Il giudizio sopra esposto può essere oggetto di una diversa interpretazione da parte dell'ufficio comunale.

Per aver certezze sulla regolarità della documentazione tecnica e autorizzazioni amministrative dell'immobile, si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva, presso gli uffici comunali, alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere variate/modificate/abrogate.

Eventuali costi ed oneri sono a totale carico del potenziale acquirente.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad un'ulteriore verifica e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), oneri, sanzioni, diritti comunali e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Non sono stati quantificati i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

Note sulla conformità

Si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esauritivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura di sanatoria vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio. Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca. Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi. Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.



7.2 Conformità urbanistica:

Il Consiglio Comunale di Mesola con delibera n. 62 del 28/12/2021, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale completa di tutti gli elaborati costitutivi sopra indicati, ai sensi dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017.

Lo strumento urbanistico è in vigore nel Comune di Mesola con delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 29 luglio 2022.

Per la conformità agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché la compatibilità con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico, vista la complessità degli accertamenti tecnici e/o delle eventuali prove invasive necessarie all'accertamento, queste escluse dal presente incarico, l'aggiudicatario dovrà fare riferimento alla documentazione eventualmente presente nel fascicolo edilizio presso il Comune di Mesola.

Descrizione:

Fabbricato residenziale, corpi accessori, garage e corte esclusiva di cui al punto "A" e "B"

Corpo "A"

Fabbricato ad uso abitazione disposto su due piani con corte esclusiva composto da: al piano terra ingresso, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, secondo ingresso dalla corte comune, wc e camera ad uso ripostiglio; al primo piano suddiviso in due zone con scale interne di accesso sono presenti due camere da letto.

Sulla corte comune del fabbricato è presente un proservizio in stato di abbandono composto da locale lavanderia, sgombero e ripostiglio.

Sul lato nord del fabbricato ad uso garage è presente un locale legnaia attualmente ricompreso nel locale garage.

Il fabbricato abitazione è di vecchia edificazione, in data antecedente il 01/09/1967 e presente nelle mappe catastali di impianto degli anni '40, presenta strutture verticali portanti in muratura di laterizio, solai in latero cemento, copertura con tetto a due falde in latero cemento con elementi di finitura in coppi, completo di parziali lattonerie e grondaie, le pareti esterne risultano intonacate al civile e tinteggiate.

Internamente le pareti ed i soffitti di tutti i vani dell'abitazione sono intonacati e tinteggiati, parziali rivestimenti alle pareti nel bagno con ceramica di diversi tipi e formati, pavimentazioni interne in ceramica di differenti tipologie e formati, serramenti esterni con avvolgibile in pvc, serramenti interni parte in legno con vetro semplice e in alluminio; le porte interne ad anta battente con pannello e cieco e vetrato; porte di ingresso in legno con infisso di alluminio all'esterno.

Il bagno ha un rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica, ed è dotato degli accessori principali: lavabo, bidet, wc e vasca da bagno: il locale è dotato di apertura verso l'esterno per l'illuminazione e ventilazione.

L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a Metano non funzionante. Attualmente il riscaldamento avviene attraverso una stufa a pellet

La produzione di acqua calda avviene attraverso un boiler elettrico.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche, collaudi e/o adeguamenti che si rendessero necessari per adeguare alla normativa tale impiantistica, con oneri e spese a suo carico di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.



Superficie commerciale è di circa 120,00 mq con altezza al piano terra di circa 2.40/2.70 m a al primo piano di circa 2.40 m.

Il proservizio all'interno della corte comune è fabbricato disposto su un unico piano con pareti in muratura intonacata e copertura a falda con manto in lastre di fibro cemento; pavimentazione in soletta di cemento, infissi in legno.

Il fabbricato è composto da tre ambienti con accesso indipendente dall'esterno.

Non sono stati rilevati impianti

Superficie commerciale è di circa 33,00 mq con altezza minima circa 2.00 e massima di circa 2.80 m

Il proservizio a nord del garage, catastalmente definito come legnaia, è stato inglobato nel fabbricato ad uso garage chiudendo l'apertura esterna e aprendo una porta.

All'interno dell'ambiente è stato ricavato un piccolo servizio igienico

Superficie commerciale è di circa 15,00 mq

Corpo "B"

Fabbricato ad uso garage disposto su un unico piano composto da un unico ambiente comunicante a nord con il proservizio dell'abitazione all'interno del quale è stato ricavato un piccolo servizio igienico.

La struttura del fabbricato in muratura intonacata con copertura a due falde con travi di legno, tavole di laterizio e manto in guaina bituminosa.

Internamente la pavimentazione è piastrelle di ceramica le pareti sono tinteggiate e il soffitto è a vista sulla struttura di copertura.

E' presente un impianto elettrico e un climatizzatore.

Superficie commerciale è di circa 40,00 mq con altezza minima circa 2.40 e massima di circa 3.70 m.

Corte

Dalla pubblica via Belvedere si accede alla proprietà attraverso una strada bianca che insiste sulla particella 261.

Sul fronte dell'abitazione è presente l'area esclusiva, mappale 244, di superficie circa 72 mq, con superficie pavimentata con piastre di cemento.

Sul retro dell'abitazione un'ulteriore area, mappale 246 sub. 3, di superficie circa 500 mq delimitata in gran parte da una recinzione; la superficie è adibita a verde.

Condizioni Generali dell'immobile:

I fabbricati sono in scarso stato di manutenzione.

Il fabbricato abitazione presenta grossi problemi di risalita di umidità dalle pareti con distacco dell'intonaco; presenza di muffe sulle pareti; locale wc al piano terra è stato oggetto di demolizione a seguito della rottura di una tubazione, gli impianti sono vecchi e non a norma; impianto di riscaldamento non funzionante.

La copertura non risulta accessibile e pertanto non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione.

Il proservizio al centro dell'area comune sul retro dell'abitazione è in stato di abbandono e presenta una copertura in fibrocemento che deve essere rimossa a cura dell'aggiudicatario.

Il locale garage è in discrete condizioni, esternamente necessita di manutenzione.

L'impiantistica deve essere controllata da ditte specializzate, per controllare il regolare funzionamento ed eventuale adeguamento alla normativa in vigore, a cura e spese dell'aggiudicatario.



Nota:

Per tutto quanto non descritto sommariamente sopra, in quanto non visionato, non ispezionabile e/o inaccessibile (a mero titolo esemplificativo fondazioni, strutture portanti, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) l'aggiudicatario dovrà far riferimento agli elaborati progettuali depositati presso l'archivio comunale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corte), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che possono influire sulla valorizzazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
A – ABITAZIONE	superf. esterna lorda	120,00	1,00	120,00
A - PROSERVIZI	superf. esterna lorda	48,00	0.30	14,40
B – GARAGE	superf. esterna lorda	40,00	0.50	20,00
Totale superficie commerciale				154,40

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso residenziale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante elaborazione di indagini di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili, assunti da operatori qualificati del settore.

In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

Il valore determinato terrà conto dell'ubicazione, tipologia, gradi di rifinitura, vetusta e stato di conservazione e manutenzione e delle spese per il completamento delle opere compreso le pratiche edilizie per l'ottenimento dell'abitabilità e l'incidenza della corte.

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare, verranno analizzati e confrontati, anche i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Quotazione OMI" e del "Borsino Immobiliare Nazionale", che non possono intendersi sostitutivi alla stima ma di ausilio alla stessa.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale".



La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali (superficie comprensiva dei muri) misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti.

Il valore espresso, ricomprende il valore delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso ai sensi del art. 1117 del C.C.

Il valore di stima espresso a corpo è comunque da intendersi comprensivo di ogni eventuale onere ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non espressamente esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara; Ufficio tecnico di Copparo (FE); Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori del mercato immobiliare della zona, OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e operatori del mercato immobiliari della zona interessata.

8.3 Valutazione:

Stima sintetica comparativa parametrica corpo A e B

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, e tenuto conto dell'incidenza della corte, pari a verosimilmente

Corpo A e B (quota 1/1) mqe 154,40 x € 300,00/mq = **€ 46.300,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della 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

Valore intero Appartamento € 46.300,00 x 0.15 % = **€ - 6.945,00**

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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.

Spese per opere di demolizione/ripristini a carico dell'aggiudicatario.

a corpo per rimozione bagno sottotetto, pari a **€ - 7.000,00**

8.4 Prezzo netto dell'intero bene in piena proprietà

Prezzo a corpo in riferimento alla quota dell'intero compendio immobiliare, **pari a 1/1** di piena proprietà, 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.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO per la quota 1/1

Abitazione, proservizi, garage e corte € 46.300,00 - € 6.945,00 - € 7.000,00 = **€ 32.000,00**

Offerta minima:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a € 32.000,00 x 0.75 = € 24.000,00



Ferrara li 01-10-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Pevere

ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali
4. Documentazione fotografica
5. Fascicolo a parte:
 - Atto di provenienza
 - Documentazione edilizia
 - Ispezione ipotecaria

