



Tribunale di

PROCEDURA DI

Promossa da:

Contro:



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:	CENTO, loc. CASUMARO, via Ex Dogana, 45	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	F 2 MAPP. 341 sub 5-6-7-8, MAPP. 768 sub 1, 1499 e 1487	pag. 04
1.3 conformità catastale:	NO - €. 1.000	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 06
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VEDNITA (disabitato)	pag. 06
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	SERVITU' VARIE	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 07
4.2.A iscrizioni contro:	N. 1 IPOTECA VOLONTARIA	pag. 07
4.2.B trascrizioni contro:	n. 1 PIGNORGAMENTI	pag. 08
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 08
5.1 condominio:	NO	pag. 08
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 08
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 08
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE ()	pag. 08
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 09
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZ. ma manca voltura di mappali 768/1-1499-1487	pag. 09
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 10
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	N.8 TITOLO ED. e VAR (non ultimato)	pag. 10
7.2 conformità edilizia	NO - €. 7.000	pag. 11
8. URBANISTICA:		pag. 12
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 13
9. DESCRIZIONE:		pag. 13
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 13
9.2 descrizione dell'immobile:		pag. 13
9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 341 sub 5):	SUFFICIENTI CONDIZIONI	pag. 14
9.4 descrizione abitazione pignorata (mapp. 341 sub 6):	SUFFICIENTI CONDIZIONI	pag. 15
9.5 descrizione autorimessa (mapp. 341 sub 7):	SUFFICIENTI CONDIZIONI	pag. 16
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 258,10	pag. 17
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:	€/mq. 600	pag. 18
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€. 154.860	pag. 18
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€. -23.229	pag. 18
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€. - 8.000	pag. 18
12.3 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata:	€. 123.000	pag. 18
12.4 offerta minima:	€. 92.250	pag. 19



Beni in **CENTO**
Loc. CASUMARO
via EX DOGANA, 45

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 comma1 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 condonato, 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 un edificio in contesto monofamiliare, suddiviso in due unità adibite a civile abitazione, al piano terra e primo con un'autorimessa pertinenziale e corte esclusive circostante, ricomprese in un fabbricato risalente a fine anni '70.

Il tutto è sito in **CENTO, loc. Casumaro, via ex Dogana, 45**, di proprietà del Debitore per **l'intera piena proprietà**.

1.2 estremi catastali identificativi:

Le unità immobiliari in oggetto sono censite all'N.C.E.U. del Comune di CENTO (C469),

al **Foglio 2** con: _____

l'abitazione in appartamento grande:

- **il mappale 341 sub 5** – cat. A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, sup. cat. tot. mq. 166, rendita cat. €. 794,05, via Dogana, 45, piano T-1; individuata con schede catastale ultima in atti di prot. n. FE0104584 del 14.06.2007;

l'abitazione in appartamento piccola:

- **il mappale 341 sub 6** – cat. A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 64, rendita cat. €. 476,43, via Dogana, 45, piano T-1; individuata con schede catastale ultima in atti di prot. n. FE0076356 del 17.06.2013;

l'autorimessa:

- **il mappale 341 sub 7** – cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 23, sup. cat. tot. mq. 27, rendita cat. €. 102,16, via Dogana, 45, piano T; individuata con schede catastale in atti di prot. n. FE0104584 del 14.06.2007;

Corte esclusiva (comune) e di proprietà pertinenziale:

Le corti pertinenziali a corredo di quanto oggetto di vendita con la presente procedura, sono censite all'N.C.E.U. del Comune di CENTO (C469),

al **Foglio 2** con:

il mappale 341 sub 8 – Bene Comune Non Censibile, quale Corte Comune ai sub 5-6-7 del mapp.341;

- **il mappale 768 sub 1** – cat. F1, consistenza mq. 15;



- **il mappale 1499** – cat. F1, consistenza mq. 9;

al V.C.T.

- **il mappale 1487** – vigneto, cl. U, sup. cat. 116 mq, R.D. €. 1,17 e R.A. €. 0,90;

Inoltre, il mappale 341 intero: area di sedime dell'intero fabbricato in cui sono ricomprese le u.i.u. in oggetto e la corte, risulta altresì censito al del Comune di CENTO (C469), come ente urbano di mq. 558;

N.B.: per una migliore futura comprensione del presente elaborato, si indica in seguito il mutamento, per soppressione e/o fusione, degli identificativi censuari delle particelle coinvolte o che verranno nominate in seguito:

- il mapp. 340/4~341/4~341/2 (fabbricato originario con proservizio sulla corte, discosto e frontistante [poi demolito]) oggi sono costituiti dal mapp. 341/5-6-7;
- il mapp. 1445 è divenuto oggi il mapp. 341/8 (corte esclusiva (BCNC dei sub 5-6-7 del mapp. 341);
- il mapp. 1443 è divenuto oggi il mapp. 1487 (corte esclusiva pertinenziale);
- il mapp. 724 è divenuto oggi il mapp. 772;
- il mapp. 1497 è divenuto oggi incorporato nel mapp. 341/8 (corte esclusiva (BCNC dei sub 5-6-7 del mapp. 341);

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato a sig. **C** per **l'intera piena proprietà; ad eccezione** delle corti pertinentziali di cui ai citati **mapp.li 768 sub 1, mapp. 1487 e mapp. 1499** che risultano intestati catastalmente ancora in precedente ditta (PALERMO Andrea cf. PLR NDR 68E06 A064S e VARRACCHIO Ippolita cf. VRR PLA 73B60 B7590 per ½ ciascuno indiviso)

CONFINI:

l'abitazione (sub 5), l'abitazione (sub 6), l'autorimessa (sub 7) con la corte esclusiva (sub 8), unitamente alle corti di cui ai mappali 1487,1499 e 768, in un solo corpo confina con: a Nord con i mappali 340- 1496-1442, a Est con mappale 1446, a Sud con pubblica via Ex Dogana e a Ovest con i mappali 766-1488-772, ovvero, salvo altri.

1.3 conformità catastale:

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano regolarmente accatastate con scheda planimetrica e rendita già definitiva; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, sono state riscontrate alcune difformità che seppur di lieve entità, non consentono di dichiarare la piena conformità. In particolare trattasi di non corretta rappresentazione fonometrica, ovvero manca la finestra del locale pranzo-soggiorno (nel sub 6) Oltre a lievi discostamenti generali di foronomie interne e prospettiche. Inoltre come anticipato alcune porzioni di corti, non sono state volturate automaticamente all'attuale proprietà in seguito alla vendita precedente, avvenuta pure per Decreto di Trasferimento immobile da Tribunale di Ferrara.

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



allineamento banca dati / voltura delle porzioni di aree cortilive rimaste in ditta precedente.

Note:

Pertanto, fatta salva la regolarizzazione edilizia per la difformità rilevata e diversa con migliore interpretazione da parte degli uffici deputati, il successivo aggiornamento catastale, se ed in quanto necessario, sarà, come anzidetto, a cura e spesa comunque dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta.

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente alla sola unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare / mappale oltre che le relative parti comuni, in cui è ricompresa e della verifica 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 Cento, in zona semiperiferica rispetto al centro abitato della località di Casumaro, ed è posto poco distante dall'asse viario (SS 468) che la collega Ferrara da cui dista 25 km circa e Finale Emilia da cui dista invece 10 km circa; in contesto di insediamento urbano risalente agli anni '60 circa, completamente urbanizzata e dotata di tutte le infrastrutture. Le zone circostanti sono a forte vocazione rurale produttiva.

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 01 settembre 2023, era presente un incaricato del Debitore Esecutato, che ha permesso l'accesso per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. Le unità risultano di fatto disabitate e non arredate e non allacciate alle utenze.

Inoltre, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 09.08.2023, non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per l'immobile in parola, pertanto esso verrà considerato per la stima, **come 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 21.07.2023, a tutti i repertori aggiornati allo stesso **21.07.2023** in capo ai proprietari esecutati 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 create per destinazione del padre di famiglia in conseguenza alla presente vendita, anche conseguenti allo stato di condominio del fabbricato al quale appartiene, e **con tutti i patti contenuti e richiamati nei precedenti atti di provenienza**, poiché ancora in essere (vedasi anche paragrafo 5) successivo); in particolare **sono state costituite le seguenti servitù:**



- **Servitù di passaggio** costituita con atto notarile pubblico del Notaio Giorgi dr. Giuseppe del 30.09.2002 di rep. 56412, **trascritta** a Ferrara, il 23.10.2002 ai reg. gen. 19228 e **part. 12660**, a favore, degli allora, mappali 340 sub 4, 341 sub 4, 341 sub 2, (oggi mapp. 341 sub 5,6,7), mapp. 1445 (oggi mapp. 341 sub 8), mapp. 1443 (oggi mapp. 1487) e mapp. 724 (oggi mapp. 772) ed a carico, degli allora, come attuali mappali 1442,1446 e 464, tutti del foglio 2 di Cento.

Con cui veniva costituita **servitù di passaggio** permanente per mezzi e veicoli in genere per collegare le aree cortilive antistanti e retrostanti il fabbricato dominante. Detta servitù dovrà essere esercitata sulla porzione della striscia di terreno in aderenza all'area cortiliva di cui al mapp. 341 sub 8;

Si da atto altresì, che nel momento in cui la parte proprietaria del fondo servente, realizzerà sui terreni gravati dalla servitù in parola, una vera e propria strada con tanto di accesso alla pubblica via ex Dogana, la servitù costituita, sarà trasferita automaticamente in detta nuova strada e sarà limitata al solo accesso all'area cortiliva retrostante il fabbricato dominante. (il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione, per cui si rimanda alla documentazione integrativa allegata al presente elaborato);

- **Servitù di manutenzione a fognatura** costituita con atto notarile pubblico del Notaio Forte dr. Alberto del 08.07.2005 di rep. 36655, **trascritta** a Ferrara, il 15.07.2005 ai reg. gen. 16064 e **part. 8864**, a favore, degli allora, mappali 340 sub 5 e sub 6, mapp. 766 sub 1 e mapp. 1496, ed a carico, degli allora, mapp. 1497 e mapp. 1445 (oggi mapp. 341 sub 8), tutti del foglio 2 di Cento.

Con cui veniva costituita servitù per la manutenzione delle fognature gravante i mapp. 1497 e 1445 (oggi mapp. 341 sub 8) ed a favore delle unità adiacenti come sopra riportate al solo scopo di raggiungere le vasche biologiche e degrassatore attualmente esistenti attraverso il percorso più breve a partire dal mappale 1496, (il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione, per cui si rimanda alla documentazione integrativa allegata al presente elaborato);

- **Servitù di veduta** costituita con atto notarile pubblico del Notaio Forte dr. Alberto del 08.07.2005 di rep. 36655, **trascritta** a Ferrara, il 15.07.2005 ai reg. gen. 16065 e **part. 8865**, a favore, degli allora, mappali 340 sub 5 e sub 6, mapp. 766 sub 1, mapp. 1496 e mapp. 1498 sub 1, ed a carico, degli allora, mapp. 1497 e mapp. 1445 (oggi mapp. 341 sub 8), e degli allora come attuali mapp. 1499 e mapp. 768 sub 1, tutti del foglio 2 di Cento.

Con cui veniva costituita servitù per la regolamentazione dell'apertura di nuove finestre e la modifica di quelle esistenti, consentita solo per mezzo di realizzazione di aperture con bancale ad altezza minima di metri lineari 1,50 dal piano di campagna, (il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione, per cui si rimanda alla documentazione integrativa allegata al presente elaborato);

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 Banca Popolare di Bari soc. coop. per azioni in Bari (cf. 00254030729),

contro **CRISTOFARO Domenico**,

derivante da atto notarile pubblico del Notaio Valentino dr.ssa Concetta del 04.02.2016 di rep. 23185 / 14555, **iscritta** a Ferrara in data 05.02.2016 ai reg. gen. 1877 e **part. 250** su immobili di cui al fg. 2 mapp. 341 sub 5, sub 7 del Comune di Cento (non il sub 6).

importo ipoteca: € 128.000,00

importo capitale: € 64.000,00.

Durata: 15 anni



4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**
a favore di GAMENT spa in Roma (cf. 09160031002),
contro **CRISTOFARO Domenico,**

derivante da atto Giudiziario presso Uff. Giud. del Tribunale di Ferrara del 18.05.2023 di rep. 1290/2023,
trascritto a Ferrara in data 07.07.2023 ai reg. gen. 12919 e **part. 9790** su immobili di cui al fg. 2 mapp. 341 sub 5, 6 e 7 del Comune di Cento.

N.B.: poiché non volturati catastalmente, nella provenienza in capo all'attuale proprietario, la porzione di corte di cui ai mapp.li 1487, 1499 e 768 sub 1, non risultano essere stati colpiti direttamente dal pignoramento; tuttavia per essi si ritiene, data la natura pertinenziale dell'oggetto, si possano intendere ricompresi di fatto, come estensione del pignoramento stesso ex art. 2912 C.C.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Trattasi di unità immobiliari con autonomi ed indipendenti accessi, inseriti in fabbricato monofamiliare, estraneo e al di fuori di una gestione condominiale, per cui ad oggi, non si è a conoscenza dell'esistenza di eventuali costi per spese di ordinaria amministrazione o di costi per la manutenzione straordinaria, relativamente agli eventuali enti e utilità comuni che si ravvisassero.

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:

- Servitù di Passaggio (vedasi approfondimento in paragrafo "4" precedente);
- Servitù di diritto di veduta(vedasi approfondimento in paragrafo "4" precedente);
- Servitù di manutenzione fognaria(vedasi approfondimento in paragrafo "4" precedente);
- È presente sul confine dell'adiacente porzione immobiliare di cui al mapp. 1496 e suoi legati, estranea alla presente vendita, un passaggio pedonale (un cancello apribile) che la pone di fatto in collegamento diretto, con la corte, facente parte del compendio oggetto di vendita, di cui al mapp. 341 sub 8, presente da tempo indefinito;
- Confini delle porzioni di corte pertinenziali, non ben delimitate sul posto anche a causa della vegetazione, per cui si ravvisa una verifica dei confini anche in concerto con i vicini coinvolti, anche in relazione alle numerose movimentazioni intercorse con i mappali in oggetto;
- Necessità di allineare la banca dati catastale, mediante istanza di voltura delle corti pertinenziali di cui ai mappali 1487, 1499 e 768 sub 1, specificate nel solo quadro "D" della nota di trascrizione dell'atto (decreto di trasferimento) di proprietà del 2015 in capo all'attuale Debitore esecutato e quindi non passate in volturazione catastale automatica;
- Diritto al pozzo posto in confine sul lato strada in comunione con adiacente proprietà di terzi;
- Contatori utenze unici tra le due u.i. di cui ai sub 5 e 6, da verificare... ed eventualmente predisporre allaccio nuova utenza autonoma per singola u.i.u
- Costi, modalità e pattuizioni particolari da stipulare con i proprietari vicini, estranei alla



- presente vendita, per posizionare la esatta linea di confine in contraddittorio e la successiva realizzazione della recinzione, per confine est, ad oggi mancante da tempo immemore...
- Materiale di vario genere, forse rifiuti, anche di risulta dalle lavorazioni della ristrutturazione e/o altro non meglio identificabile, collocato nella corte e fagocitato dalla vegetazione, che sarà da smaltire a cura e spese dell'aggiudicatario;
 - Impianti tecnologici, delle tre unità, probabilmente dipendenti tutti da un unico contatore di misurazione consumi; eventuali suddivisioni o nuovi allacciamenti / separazioni o modifiche degli impianti sono da approfondire e valutarli a parte;
 - Il lato ovest del fabbricato in oggetto risulta prospiciente, su proprietà di terzi (mapp. 1488), per cui, per la relativa manutenzione occorrerà chiedere autorizzazione di accesso a tale porzione di corte di terzi estranei alla presente vendita

Pertanto ogni eventuale adeguamento, come demolizioni, pristino dei luoghi o rifacimento di impianti o incombente vari, comprese stipule per costituzione di servitù o convenzioni, derivante e/o conseguente dalla presente vendita, rimarranno totalmente a cura e spesa dell'aggiudicatario, poiché comunque valutato nella definizione del prezzo finale da porre a base d'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

C per l'intera piena proprietà, libero da vincoli matrimoniali all'epoca di acquisto, così come dichiarato altresì nell'atto di provenienza del 2015.

6.1 cronistoria :

Dal 21.05.2015 a OGGI per l'intero a **C**, a lui pervenuto in forza di **compravendita** per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Ferrara del 21.05.2015 di rep. 300431 / 2015, relativo a Esec. Imm. Rubricata al RGE 31 / 2010 contro P, e trascritta a Ferrara il 25.05.2015 ai reg. gen. 7550 e **part. 5259**;

Dal 30.09.2002 a 21.05.2015 per ½ indiviso ciascuno a **P e V a**, a loro pervenuto in forza di atto notarile di **compravendita** a ministero del Notaio Giorgi dr. Giuseppe del 30.09.2002 di rep. 56142, racc. 7602, registrato a Cento il 18.10.2002 al n. 1009 sr. 1V, e **trascritto** a Ferrara il 23.10.2002 ai reg. gen. 19227 e **part. 12659**;

N.B.: Si da atto che in forza di atto notarile di **permuta** a ministero del Notaio Forte dr. Alberto del **08.07.2005** di rep. 36655, racc. 11410, registrato a Cento il 14.07.2005 al n. 1156 sr. 1T, e **trascritto** a Ferrara il 15.07.2005 ai reg. gen. 16063 e **part. 8863**; i precedenti proprietari permutavano con i vicini una serie di porzioni di corti al fine di rettificare i confini esistenti, in particolare **il risultato ultimo** in seguito all'Rogito notarile in parola, è che i proprietari precedenti (P e V) divenivano comproprietari per ½ indiviso ciascuno **delle 3 porzioni** di corte di cui ai **mappali 768 sub 1, 1488 e 1497** (quest'ultimo poi soppresso e unito all'attuale corte comune BCNC mapp. 341 sub 8) fermo tutto il resto in precedenza acquistato (immobile oggi distinto col mapp. 341 sub 5-6-7) con il rogito del Notaio Giorgi del 30.09.2002 di rep. 56142 e **part. 12659 /2002** di cui sopra.



SI DICHIARA LA CONFORMITA' NELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ANTE VENTENNIO DAL PIGNORAMENTO.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

si osserva, che benché regolarmente trasferiti con il Decreto di Trasferimento del 2015, all'attuale proprietario, qui debitore esecutato, una porzione di corte di cui ai mapp.li 1487, 1499 e 768 sub 1, non risultano essere state volturate (catastalmente) in ditta all'attuale proprietario.

7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:

L'immobile di che trattasi risulta di vecchia edificazione, ovvero antecedentemente il 01.09.1967, in quanto già rappresentato, in diversa consistenza nelle mappe catastali NCEU di primo impianto (risalenti al 1940/1950); l'accesso atti al Comune di Cento, presso l'archivio tecnico, a seguito di istanza di PG 46507 del 04.08.2023 del sottoscritto, per lo stesso, ha prodotto i seguenti risultati, ottenuti con gli unici elementi noti a disposizione; pertanto i titolo di concessione edilizia rintracciati afferenti l'edificazione e trasformazione dell'immobile sono :

7.1 elenco titoli edilizi reperiti:

A – Permesso di costruire ex art. 12 L.R. n. 31/2002, n. 33493 di prot. 36160 rilasciata il 27.09.2004 (P.E. n. 734)a seguito di istanza a nome di **P e V** del 30.12.2003 prot. 36160; per eseguire lavori di Ristrutturazione Edilizia di unifamiliare con cambio d'uso ed ampliamento al fine di realizzare due unità immobiliari indipendenti in Casumaro, via Ex Dogana, 45;

B – C.E., di prot. 12652, rilasciata in data 26.06.1992 (P.E. n. 814)a seguito di istanza a nome di **S M** del 10.10.1991 prot. 12652 ; per eseguire lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso in porzione di fabbricato in Casumaro, via Ex Dogana, 45;

C – Autorizzazione Edilizia n. 19 di prot. 799, rilasciata in data 23.04.1985 a seguito di istanza a nome di **S M** del 24.01.1985 prot. 799 ; per realizzare una recinzione fronte strada nel fabbricato in Casumaro, via Ex Dogana, 45;

D – C.E., di prot. 7516, rilasciata in data 14.04.1981 (P.E. n. 523)a seguito di istanza a nome di **S M** del 01.10.1980 prot. 7516 ; per eseguire lavori di ampliamento fabbricato da adibire a bossocomodo in Casumaro, via Ex Dogana, 45;

D.1– C.E. in variante., di prot. 387, rilasciata in data 02.04.1987 (P.E. n. 15)a seguito di istanza a nome di **S M** del 15.01.1987 prot. 387; per eseguire lavori di VARIANTE I, all'ampliamento fabbricato da adibire a bossocomodo in Casumaro, via Ex Dogana, 45 di cui a C.E. n. 7516 (P.E. n. 523) rilasciata il 14.04.1981 del precedente punto "D";

D.2– Autorizzazione Edilizia in variante., di prot. 195, rilasciata in data 04.03.1988 (P.E. n. 10)a seguito di istanza a nome di **SM**del 08.01.1988 prot. 195 ; per eseguire lavori di VARIANTE II, all'ampliamento fabbricato da adibire a bossocomodo in Casumaro, via Ex Dogana, 45 di cui a C.E. n. 7516 (P.E. n. 523) rilasciata il 14.04.1981 del precedente punto "D";

il presente punto "D" reso agibile con autorizzazione di agibilità di prot. 3906 rilasciata il 20.06.1990 a seguito di richiesta ad istanza del 08.04.1988 e verbale d'ispezione del tecnico sanitario del 05.06.1990;



E – Autorizzazione Edilizia P.E. n. 856 di prot. 12500, rilasciata in data 06.11.1989 a seguito di istanza a nome di **S M** del 26.10.1989 prot. 12500; per l'esecuzione di interventi edilizi sull'immobile in Casumaro, via Ex Dogana, 47, consistenti in interventi di straordinaria manutenzione quale sostituzione di caldaia;

F – Licenza Edilizia di prot. 13100, rilasciata in data 20.01.1974 a seguito di istanza a nome di **S M** del 06.12.1973 prot. 13100; per l'esecuzione di modifiche interne ed prospettiche del fabbricato in Casumaro, via Ex Dogana, 45 (fg. 2 mapp. 54-438); il presente punto "F" reso abitabile con autorizzazione di abitabilità di prot. 13100/73 registrato al n. 2970, rilasciata il 11.02.1980 a seguito di richiesta ad istanza del 14.06.1979 e verbale d'ispezione dell'ufficiale sanitario del 31.01.1980;

Le suddette pratiche edilizie risultano concluse nel loro iter e acquisite le relative abitabilità / agibilità / collaudi, laddove necessari, **eccettuato per l'ultima del 2003, citata al punto "A"**. Presso l'archivio Comunale, con gli elementi d'indagine a disposizione e reperiti, non risultano ulteriori titoli edilizi abilitativi (fatta salva diversa e migliore ricerca, non qui evidentemente ulteriormente espletabile). Gli onorari tecnici per l'ottenimento del collaudo finale a chiusura lavori, come detto ad oggi mancante, sono ricompresi nei costi quantificati in appresso unitamente alla necessaria sanatoria.

7.2 conformità edilizia:

In particolare si è insistito per cercare di reperire i titoli afferenti la costruzione originaria del fabbricato, risalente verosimilmente a prima del 1950 e quindi probabilmente anche ai piani di fabbricazione dell'epoca.

Tuttavia dall'attento esame della documentazione tecnica su indicata, reperita presso l'archivio del Comune di Cento messa a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, così come legittimato dalle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo edilizio del 2003, si riscontrano alcune difformità edilizie.

In particolare si è rilevato quanto segue:

Abitazione di cui al sub 5:

- Al piano terra: mancata realizzazione dei due lucernai a tetto della tettoia/veranda antistante, probabilmente necessari, per il soddisfacimento del rapporto minimo illuminante del vano cucina adiacente e sopra la cui finestra è stata realizzata la tettoia riducendone il fattore di illuminazione naturale;
- Al piano primo: l'altezza utile interna della camera da letto soprastante la cucina (sud-ovest), seppur di poco, risulta inferiore ai minimi mt. 2,70;

Abitazione di cui al sub 6:

- realizzazione in difformità, di vano finestra accanto alla porta d'ingresso, aggiunta necessariamente probabilmente per il soddisfacimento del rapporto minimo aro/illuminante del vano pranzo soggiorno stesso;
- realizzazione di pensilina di facciata (retrostante) lato nord;

Autorimessa di cui al sub 7:

- realizzazione nella cantina pertinenziale adiacente di forno o manufatto simile in muratura, con canna fumaria in acciaio a tetto in difformità;

Area esterna / corte pertinenziale:

- posizionamento di casetta in legno per ricovero attrezzi (ormai diruta) da rimuovere;

eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili al di fuori dei limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, potranno



essere sanate, contestualmente alle sopra citate, mediante SCIA a sanatoria, ai sensi dell'art 17 della Legge Regionale n. 23/2004 o mediante il pristino dei luoghi, al fine di ottenere il certificato di conformità edilizia e agibilità.

Si precisa che la sanatoria si rende necessaria, ovvero preferibile al pristino dei luoghi, in quanto le difformità riscontrate, inficiano i requisiti igienico sanitari dettati dal DM sanita del 1975, in ragione del rapporto minimo aero/illuminante, di 1/8 della superficie dei vani, altezze interne utili ecc, tale per cui si ravviserebbe o una nuova riprogettazione o la sostituzione di infissi con altro tipo conforme e/o idoneo;

pertanto **NON SI DICHIARA LA CONFORMITA' EDILIZIA** indipendentemente dalla legittimazione della intera originaria costruzione.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

Conseguentemente **il costo per la sanatoria** necessaria alla regolarizzazione di quanto rinvenuto oggi certamente difforme **e non alla legittimazione storica di cui non è possibile qui esprimere un pieno e certo giudizio inconfutabile** per i motivi suddetti, tra oneri e onorari tecnici, viene qui quantificata a forfait in modo del tutto indicativo e non esaustivo con una spesa, complessiva **pari a €. 7.000**; detti costi verranno scomputati nella determinazione finale del prezzo a base d'asta, comprensivi altresì della rimozione e smaltimento a rifiuto della casetta di legno (manufatto) nella corte retrostante.

Nel prezzo finale a base d'asta sarà da intendersi **comunque ricompreso** ogni e qualsiasi onere inerente la regolarizzazione edilizia anche **qui non precisamente quantificata o quantificabile in relazione, come detto, alle incertezze relative alla legittimazione storica dell'intero fabbricato stesso** (mapp. 58-340-341-342).

Come anticipato, la stima dei suddetti costi, è puramente indicativa e non esaustiva ed è riferito ai soli onorari tecnici, per la presentazione della sola SCIA in sanatoria e DL, coordinamento di tutte le ulteriori figure professionali necessarie (pertanto esclusi gli onorari relativi a strutturisti, impiantisti, responsabili della sicurezza ecc.. da valutarsi a parte) e collaudo finale lavori, con ottenimento di abitabilità / conformità edilizia, ovvero non comprensivi altresì dei costi per eventuali opere a completamento anche in adeguamento, che si ravvisasse necessario realizzare.

Note:

Pertanto, le difformità eventualmente ulteriormente 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 potrà provvedere pertanto a tali incombeni entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Il presente giudizio vale limitatamente alle unità immobiliari in oggetto e non all'intero edificio/stabile in cui sono ricompresi o ne fanno parte, anche se indipendenti. Eventuali relative sanatorie dell'intero fabbricato, saranno pertanto da valutarsi a parte ed in concerto con gli altri comproprietari delle utilità comuni, la cui incidenza di spesa, che resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario, che 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 del PRG Var. P.D.R. 2018 (vigente):



8.1 inquadramento urbanistico:

L'immobile (intero mapp. 341) e le aree dei mappali 1487, 1499 e 768 in cui sono ricomprese le u.i. in oggetto, ricadono in zona omogenea "B".

Sottozona "B3": Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale – art. 58;

Art. 58 Agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale (zona omogenea B) B3 Gli agglomerati suburbani a prevalente destinazione residenziale identificano zone già edificate suscettibili di processi di consolidamento dello stato di fatto attraverso una integrazione controllata dell'edificazione esistente. USI PREVISTI: U1, U4, U7, U10, U10 bis, U14, U22 INTERVENTI AMMESSI: RE1, RE2, RE3, RE4, RE5, CD, NC1, NC2 * Relativamente a lotti ineditati interclusi tra lotti già edificati o a questi direttamente confinanti, purchè siano rispettate le distanze tra fabbricati, è ammesso l'intervento NC1. MODALITA' DI ATTUAZIONE: Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. U.f. = 0,40 mq./mq. di S.f. H.f. max = 10 ml. (pari a n° 3 piani fuori terra) Si precisa che qualora si intervenga in lotti già saturati con un indice di fabbricazione superiore a quello definito nel presente articolo (0.40), sugli edifici esistenti, purchè non si abbia in nessun caso aumento di S.U. e S.A., sono ammessi i seguenti interventi: RE1, RE2, RE3, RE4. 92 Nelle aree classificate B3 in via Curato a Cento capoluogo Tav. 7 per eventuali nuove costruzioni nella zona dovranno essere adottate idonee soluzioni progettuali atte ad evitare problemi legati a cedimenti differenziali.

Si faccia comune riferimento alla più estesa documentazione reperibile sul sito del Comune di Cento;

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'immobile è inserito in contesto immobiliare di fabbricato monofamiliare di storica e vecchissima edificazione (data sconosciuta), composta da un unico fabbricato in aderenza ad altro fabbricato collocato ortogonalmente ed edificato successivamente a più riprese, suddiviso in porzioni indipendenti da terra a cielo, attigue ed adiacenti, con pertinenziali corti esclusive; le destinazioni d'uso prevalenti delle unità sono residenziali. Le u.i.u in oggetto sono disposte ai piani terra e primo con corte pertinenziale esclusiva circostante, tutte incorporate nel corpo di fabbrica di cui al mappale 341, frontistante la pubblica via; posto in posizione periferica di Casumaro, in Via ex Dogana, 45, 47, in zona urbanizzata e dotata di infrastrutture.

9.2 descrizione dell'immobile:

Trattasi di fabbricato in linea plurifamiliare, edificato in epoca sconosciuta, composto da unico copro di fabbrica collocato prospicientemente la pubblica via ex Dogana. Pertanto l'accesso alla proprietà avviene direttamente dalla via, alla corte esclusiva pertinenziale e circostante la porzione in oggetto (mapp. 341) attraverso cancello in ferro battuto a anta scorrevole ad apertura manuale (motorizzata, ma guasta); detta corte, che ha la funzione di raccordare e disimpegnare sia l'ingresso alle abitazioni che l'autorimessa, provvisto di accesso sul prospetto principale (sud), risulta lasciata parte in lastricato con palladiana di porfido e restante parte a giardino verde (ad oggi incolto); tutta l'intera corte / proprietà, risulta delimitata fisicamente sul posto nei confini, con idonea recinzione, ad eccezione del confine est, ovvero verso striscia di terreno verde di cui al mappale 1446 (con diritto di passaggio, vedasi paragrafo "4") e mappale 464. Le aree circostanti sono altre corti e distacchi di confine per i fabbricati limitrofi. Adiacente alla porzione di edificio in oggetto, sorge altra porzione di fabbricato, con medesime caratteristiche, in posizione d'intersezione ortogonale, contenente altre abitazioni, non oggetto della presente vendita.



L'intero edificio in cui sono ricomprese l'u.i.u in oggetto, si erige con strutture portanti di elevazione in muratura di mattoni intonacati e tinteggiati sia internamente sia esternamente. I solai di partizione orizzontale sono verosimilmente in laterocemento; il coperto inclinato a 2 falde, è con struttura in laterocemento / tavelloni, corredato da manto in tegole marsigliesi. La lattoneria impiegata è in lamiera o pvc. Non si è a conoscenza del comparto statico e degli eventuali interventi di miglioramento sismico o riparazione, intercorsi inseguito al sisma del 2012.

L'autorimessa, realizzata in corpo di fabbrica adiacente, risulta accostata al fabbricato, con medesime caratteristiche costruttive, non è collegata direttamente con l'abitazione ed è dotata di cantina annessa.

L'edificio, come detto risale, a circa 60/70 anni or sono, tuttavia le finiture interne, sembrano essere stato oggetto di ammodernamento negli ultimi 20/30 anni, anche in occasione della suddivisione in due unità del 2003, con la sostituzione degli infissi esterni in legno nelle u.i. sub 6, del piano terra, nonché dei pavimenti e rivestimenti un po in generale, come pure i bagni di entrambe le abitazioni e delle cucine; da una sommaria ispezione visiva, effettuata complessivamente e limitatamente nell'immobile in parola, non si ravvisa la necessita di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria, nonostante l'intero fabbricato risulti in disuso e disabitato da parecchi anni.

9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 341 sub 5):

La u.i in oggetto si dispone su due livelli e si compone di:

Piano Terra, zona giorno con: ingresso principale (arredabile), con vano scala per collegamento a piano primo, cucina abitabile, bagno (finestrato), ripostiglio in sotto scala;

Piano Primo, zona notte con: arrivo scala, disimpegno, corridoio, 4 camere da letto, uno studio con accesso al balcone frontistante e II° bagno (finestrato);

La scala di collegamento tra i due piani è in cls o muratura, rivestita in marmo con parapetto in legno massello, disposta a due rampe. (una delle camere da letto, la più grande posta a sud ovest, probabilmente utilizzata come soggiorno, che è assente al piano terra, risulta di altezza interiore ai minimi mt. 2,70; occorrerà pertanto rimuovere la controsoffittatura decorativa a travi (se possibile) per recuperare le dimensioni di conformità),

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 01 settembre 2023.

La superficie calpestabile della parte abitativa in parola è pari a circa **mq. 134**, e l'altezza interna utile è **ovunque pari o di poco inferiore a mt. 2,70**, rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile realizzate e risalenti a qualche decina d'anni or sono ed evidentemente ammodernate a più riprese in funzione delle necessità.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono a doppia anta battente, con telaio e controtelaio in legno, dove è stato inserito il vetrocamera tipo termophan, corredate da avvolgibili in PVC e con inferriate antintrusione al solo piano terra.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzate color noce scuro, con specchiatura parte a vetro e parte cieche.

La porta d'ingresso principale, per l'unico accesso, è di tipo blindato (cieca) con serratura di sicurezza.



Le pavimentazioni sono al piano terra e primo ovunque parte in marmo e parte in ceramica monocottura (tipo cotto) e anche più semplici, comunque di forma e colore regolare e omogeneo; i bagni e la cucina, sono rivestiti in ceramica di colore neutro fino ad altezza adeguata.

Al piano terra sono presenti alcuni punti di intonaco ammalorato da umidità di risalita capillare.

Impianti tecnologici:

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

L'impianto di riscaldamento, è presente, con caldaia murale, alimentata a gas-metano, posta nel bagno del p.t. a cui è affidata anche la produzione di acqua calda sanitaria per bagni e cucina, la distribuzione ai radiatori in ghisa (in nicchia) posti in ogni vano abitativo è di tipo ad anello (no collettore distributivo);

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; i bagni (finestrati) sono dotati di tutti i sanitari (tranne che per i lavabi, entrambi asportati), inoltre quello del piano primo è dotato di vasca murata in ghisa e quello del piano terra di piatto doccia a pavimento con box in pvc.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti tecnologici presenti, poiché non collegati alle utenze; tuttavia, da quanto visto e atteso l'annoso stato di disuso e disabitazione corrente dell'immobile, sicuramente non rispondenti alle normative di riferimento, essi verranno pertanto considerati e valutati come non a norma.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'acquisizione delle relative certificazioni di conformità, previa verifica e collaudo degli impianti, ivi comprese eventuali opere in adeguamento degli stessi, propedeutici alla chiusura della prescritta SCIA in sanatoria.

Non si è a conoscenza dell'impianto fognario e di scarico con i relativi pozzetti e vasche biologiche per l'allontanamento delle acque reflue e dei relativi eventuali adeguamenti e/o incombenti per l'eventuale regolarizzazione e/o dell'eventuale condivisione con terzi.

9.4 descrizione abitazione pignorata (mapp. 341 sub 6):

La u.i in oggetto si dispone al solo piano terra e si compone di:

Piano Terra: ingresso principale direttamente su pranzo/soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, bagno (finestrato), 2 camere da letto;

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 01 settembre 2023.

La superficie calpestabile della parte abitativa in parola è pari a circa **mq. 52**, e l'altezza interna utile è **ovunque pari a mt. 2,70**, rilevate salvo errori e omissioni.

Finiture:

Internamente le finiture sono di tipo civile realizzate e risalenti a qualche decina d'anni or sono (circa 2003/2005) probabilmente in occasione delle opere di divisione in due unità.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono a doppia anta battente, con telaio e controtelaio in legno mordenzato color noce, con vetrocamera tipo termophan, corredate da avvolgibili in PVC e con inferriate antintrusione.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzate color noce scuro, con specchiatura cieca.



La porta d'ingresso principale, unico accesso, è di tipo blindato (cieca) con serratura di sicurezza.

Le pavimentazioni sono ovunque in ceramica monocottura (tipo cotto) di forma e colore regolare e omogeneo; i bagni e la cucina, sono rivestiti in ceramica di colore neutro fino ad altezza adeguata.

Sono presenti alcuni punti di intonaco ammalorato da umidità di risalita capillare.

Impianti tecnologici:

L'impianto elettrico è di tipo parte sottotraccia e parte in esterno, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, corredato da interruttore di sicurezza con interruttore termico, la tensione è di 220 v ed è allacciata alla rete di fornitura, probabilmente privo di proprio misuratore autonomo e quindi in derivazione dell'unità adiacente (sub 5).

L'impianto di riscaldamento, è presente, con caldaia murale, alimentata a gas-metano, posta nella cucina a cui è affidata anche la produzione di acqua calda sanitaria per bagno e cucina, la distribuzione ai radiatori in piastre di ghisa (in nicchia) posti in ogni vano abitativo è di tipo a collettore di distribuzione.

L'immobile è allacciato alla rete del gas-metano pubblico probabilmente privo di proprio misuratore autonomo e quindi in derivazione dell'unità adiacente (sub 5);

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) sono dotati di tutti i sanitari (tranne il lavabo che è stato asportato) e con piatto doccia a pavimento con box in pvc.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di tutti gli impianti tecnologici presenti, poiché non collegati alle utenze; tuttavia, da quanto visto e atteso l'annoso stato di disuso e disabitazione corrente dell'immobile, sicuramente non rispondenti alle normative di riferimento, essi verranno pertanto considerati e valutati come non a norma.

Resta a carico dell'aggiudicatario l'acquisizione delle relative certificazioni di conformità, previa verifica e collaudo degli impianti, ivi comprese eventuali opere in adeguamento degli stessi, propedeutici alla chiusura della prescritta SCIA in sanatoria.

Non si è a conoscenza dell'impianto fognario e di scarico con i relativi pozzetti e vasche biologiche per l'allontanamento delle acque reflue e dei relativi eventuali adeguamenti e/o incombenti per l'eventuale regolarizzazione e/o dell'eventuale condivisione con terzi.

9.5 descrizione autorimessa pignorata (mapp. 341 sub 7):

l'autorimessa, sorge in corpo di fabbrica minore, realizzato adiacentemente il fabbricato abitativo principale, in aderenza sul lato est e con le medesime caratteristiche costruttive di quest'ultimo.

L'autorimessa è composta da un unico vano della superficie di circa mq. 18 con buona altezza media, accessibile per mezzo di portone carrabile di circa mt. 2,00 di larghezza, a doppi anta battente in metallo, prospiciente la corte pertinenziale sul versante sud, frontistante la pubblica via (prospetto principale); all'interno è stata altresì ricavata, una legnaia o cantina di modesta superficie (circa mq. 5); in tale ultimo ambiente è stato realizzato difformemente, un ampio forno di panificazione, con bocca verso l'autorimessa e camino a canna in acciaio, che sfocia oltre la falda del coperto.

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 01 settembre 2023.

La superficie calpestabile utile interna è pari a **mq. 18**, l'altezza massima in colmo è di circa **mt. 3,70**, rilevate salvo errori e omissioni.



Finiture:

Le finiture sono piuttosto rustiche ed economiche con pareti e solai non intonacati, infisso (unica finestra) in legno modesto e vetusto, pavimentazione in battuto di cemento.

Impianti tecnologici:

Gli unici impianti presenti sono quello elettrico, parte sottotraccia, parte in esterno, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, dipendente da quello dell'abitazione principale a cui è collegato.

La corte esclusiva circostante (sub 8 del mapp. 341), è adibita ad area di manovra e accesso alla proprietà, ed ha anche la funzione di distacco di confine con le altre abitazioni adiacenti e confinanti, il resto della corte pertinenziale di proprietà, posta retrostante (mapp. 768 sub 1, mapp. 1499 e mapp. 1487), ha la funzione di giardino /parco, attualmente incolto e con erbe infestanti ed altri materiali ivi depositati non meglio identificabili proprio per la fitta vegetazione presente; sulla quale sorge un modesto manufatto precario in legno semidistrutto, realizzato con pannelli lignei adibito a ricovero attrezzi per il giardino o ripostiglio; realizzato senza rispetto delle distanze dai confini e senza nessuna autorizzazione, pertanto da rimuovere.

Si ravvisa, proprio per la vegetazione presente, una verifica di confine del lato ovest, poiché non sembrano fisicamente materializzati sul posto. Inoltre non è materializzato e presente alcuna recinzione sul confine del lato est, attualmente rappresentato da uno spago bianco; i costi per una eventuale recinzione restano a carico dell'aggiudicatario cui dovrà provvedervi in concerto con i vicini adiacenti interessati e coinvolti.

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

Nel complesso le unità immobiliari (appartamento grande, appartamento piccolo e autorimessa con corte) si presenta in **SUFFICIENTI** condizioni di conservazione e manutenzione anche se necessiterebbe di un riordino generale e di adeguamento funzionale con efficientamento energetico, per migliorare sia il comfort e la fruibilità abitativa, sia le potenzialità di mercato ecc.

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'acatastamento in atti, pertanto come categoria catastale A/3 e C/6 :

OGGETTO	piano	mapp / SUB	MQ.	x	COEFF	SUP. EQ.
Appartamento	T	341 / 5	53	x	1,00	53,00
Appartamento	1	341 / 5	110	x	1,00	110,00
Balcone	1	341 / 5	10	x	0,20	2,00
Portico	T	341 / 5	10	x	0,20	2,00
Appartamento	T	341 / 6	63	x	1,00	63,00
Autorimessa	T	341 / 7	23	x	0,60	13,80
Cantina / legnaia	T	341 / 7	6	x	0,25	1,50
Corti esclusive (fino a 25 mq di 540)	T	159	25	x	0,10	2,50
Corti esclusive (oltre a 25 mq di 540)	T	159	515	x	0,02	10,30
s.e. & o.				mq.	TOT.	258,10



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 **€. 600** (seicento) 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 degli elementi indeterminabili.

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 **€. 154.860,00.**
(mqe. 258,10 x €/mq. 600 = €. 154.860)

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 **€.- 23.229,00.**
(€. 154.860,00 x 0,15 = €. 23.229,00)

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 **€.- 8.000,00.**

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 ai Debitori Esecutati, 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. **€. 123.000,00.**
(€. 154.860,00 – 23.229,00 – 8.000,00= €. 123.631)

12.4 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a €. 92.250,00.
(€. 123.000 x 0,75 = €. 92.250,00)

Ad evasione d'incarico
Ferrara, li 25 ottobre 2023

L'Esperto
Geom. Enzo Poli Cappelli

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

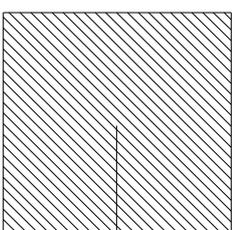
- 1 Schede planimetriche;
- 2 Fotografie significative;
- 3 Fascicolo integrativo con allegati di supporto.



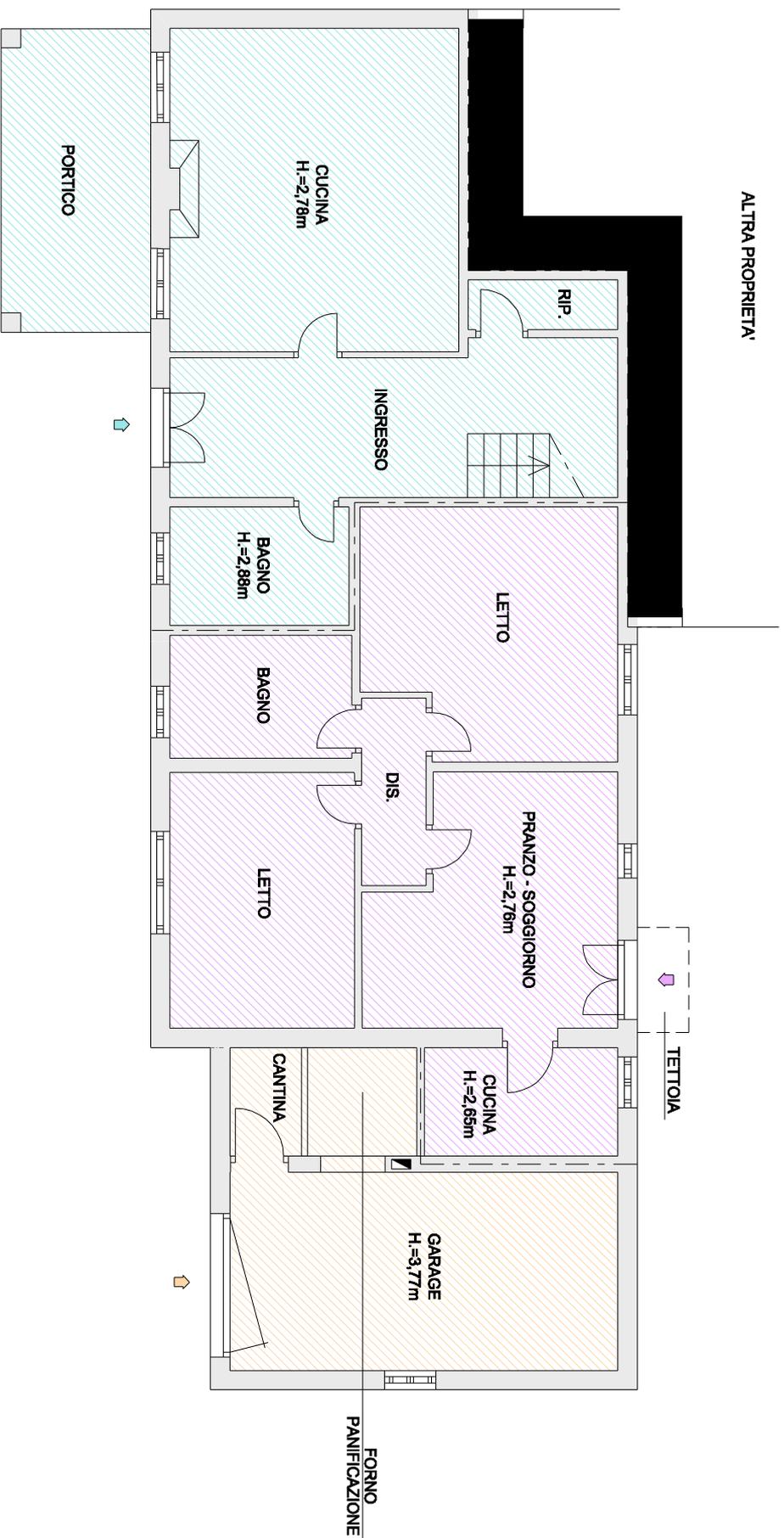
SCHEMA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

RILEVATO IL 01/09/2023

scala 1:100



MANIFATTO NON AUTORIZZATO
IN LEGNO DA RIMUOVERE

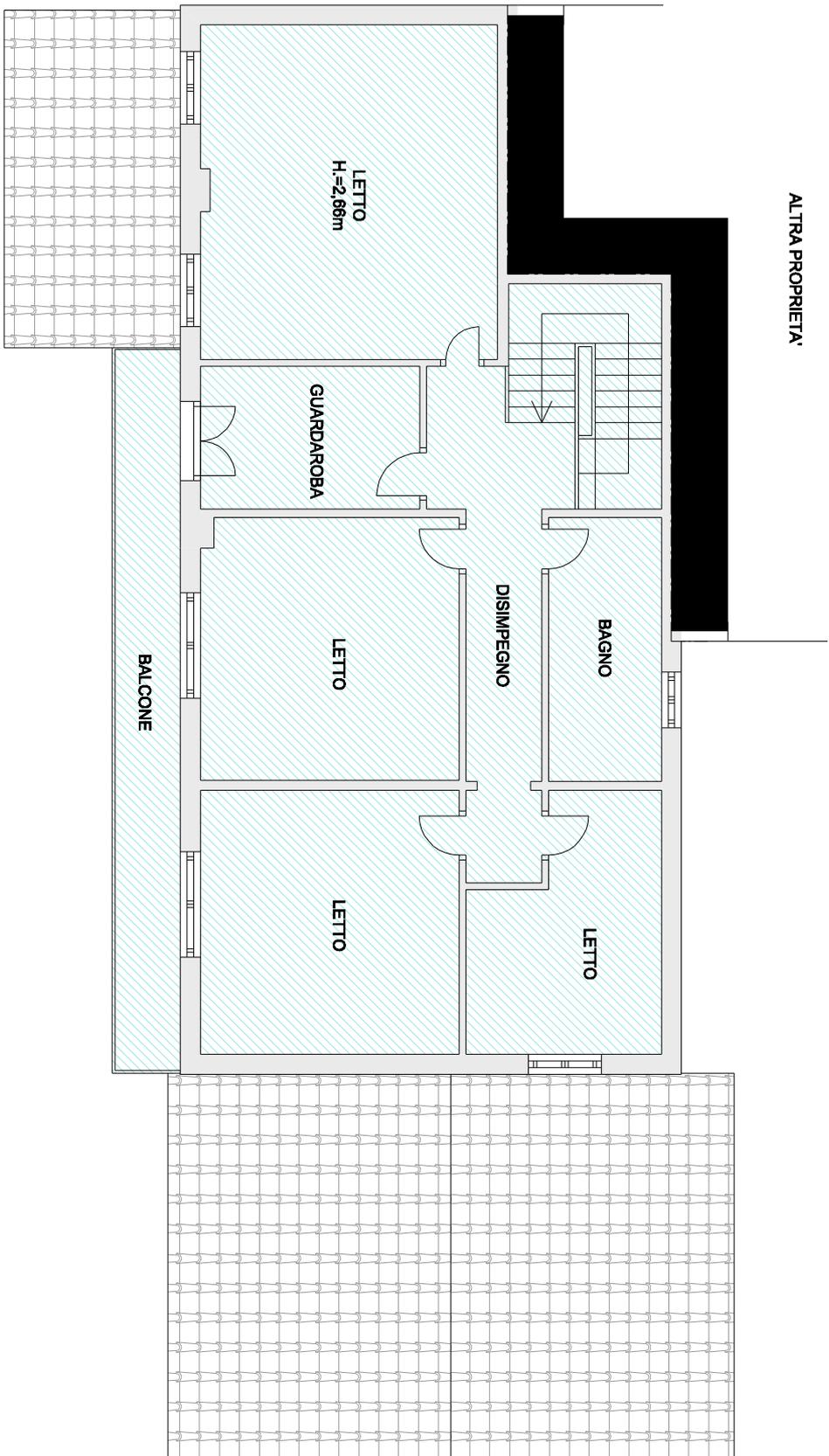


PIANO TERRA

SCHEMA STATO ATTUALE DEI LUOGHI

RILEVATO IL 01/09/2023

scala 1:100

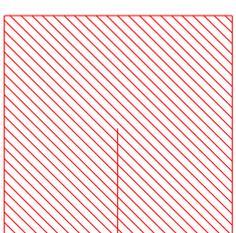


PIANO PRIMO

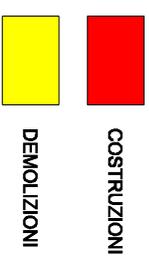
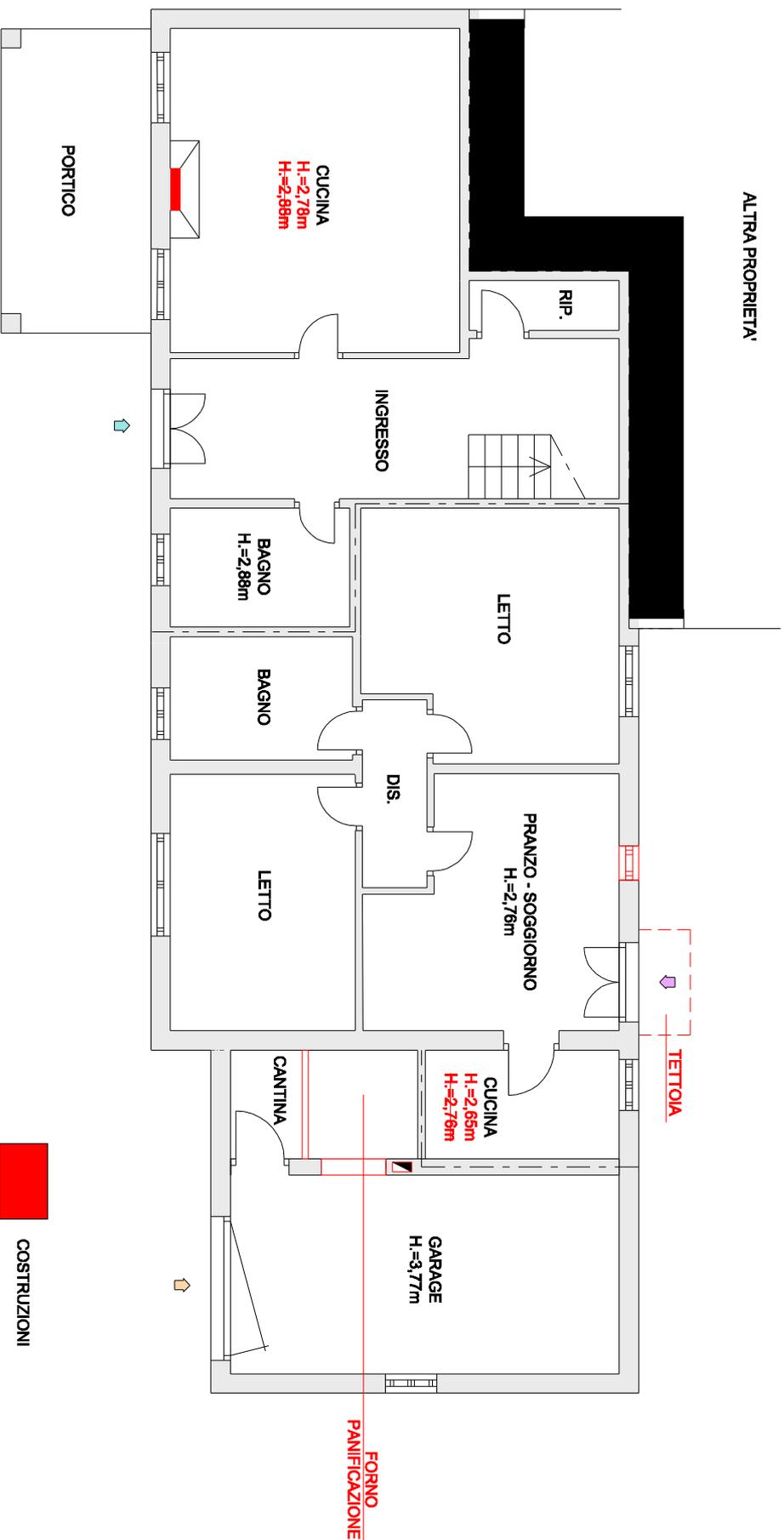
COMPARATIVO TRA STATO DEI LUOGHI E SCHEDE CATASTALE

RILEVATO IL 01/09/2023

scala 1:100



MANIFATTO NON AUTORIZZATO
IN LEGNO DA RIMUOVERE

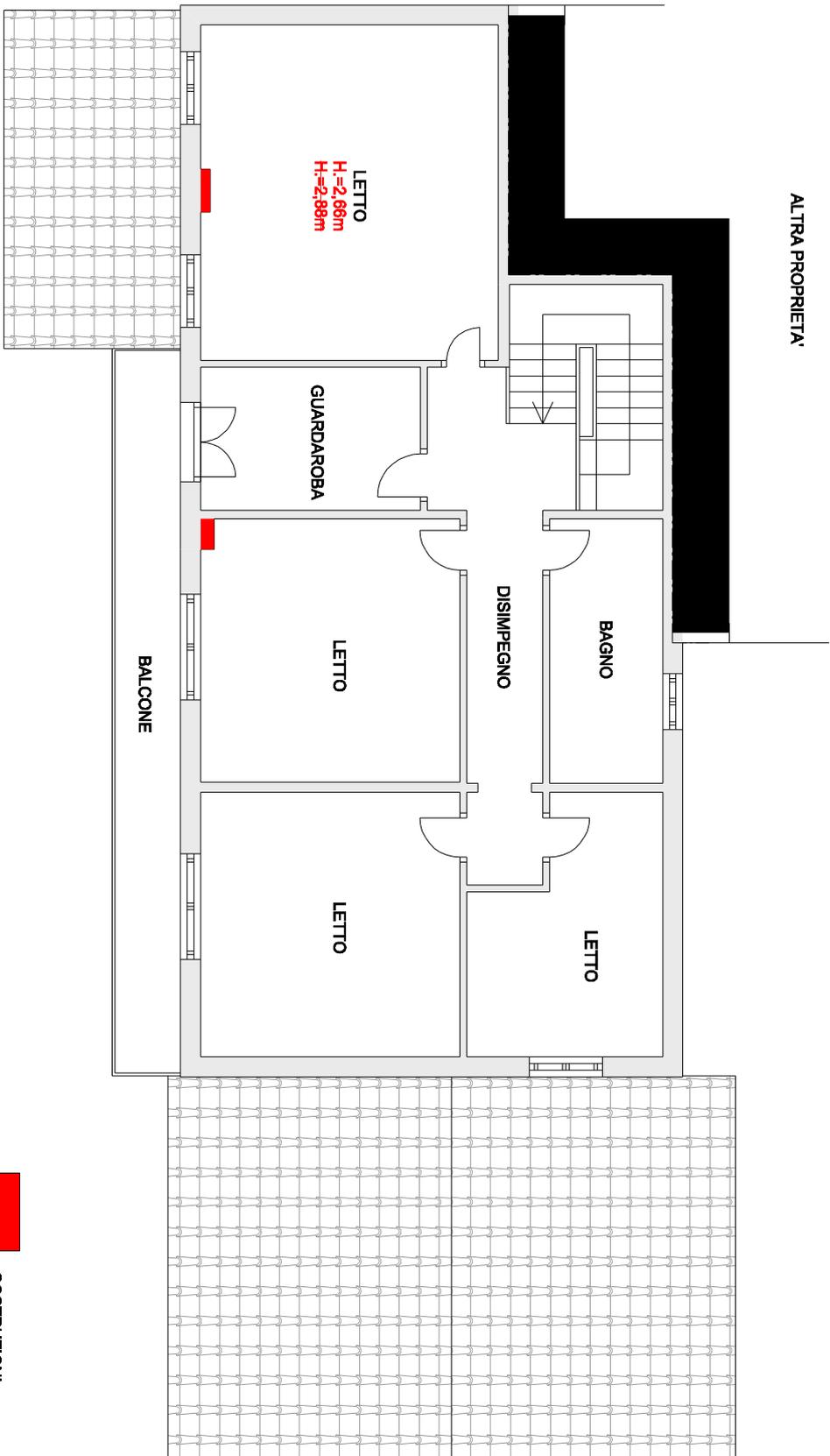


PIANO TERRA

COMPARATIVO TRA STATO DEI LUOGHI E SCHEDE CATASTALE

RILEVATO IL 01/09/2023

scala 1:100



ALTRA PROPRIETA'

LETTO
H=2,66m
H=2,98m

GUARDARoba

LETTO

BALCONE

DISIMPEGNO

BAGNO

LETTO

LETTO

COSTRUZIONI

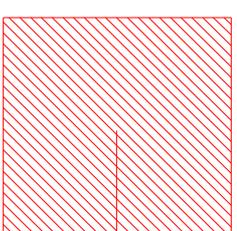
DEMOLIZIONI

PIANO PRIMO

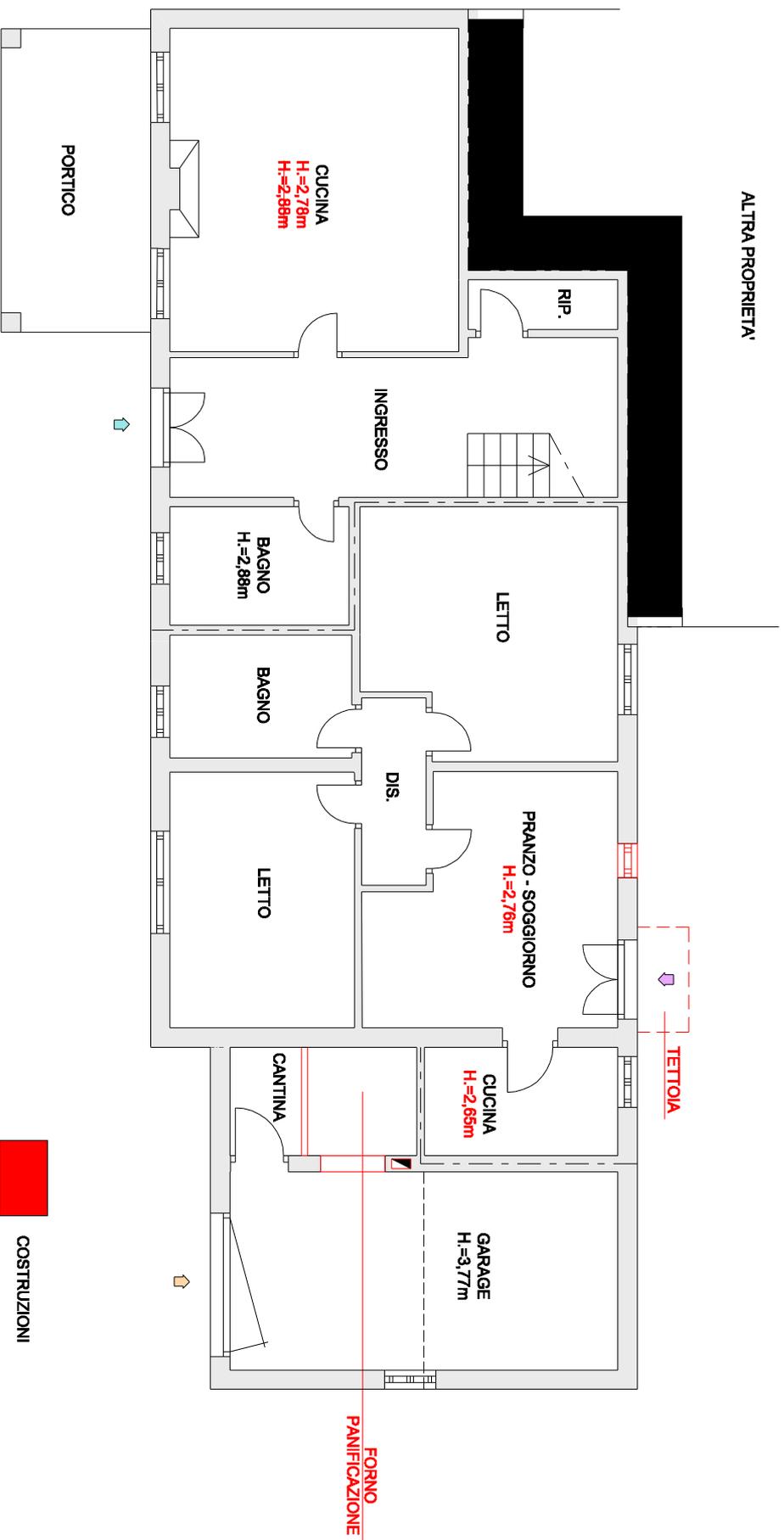
COMPARATIVO TRA STATO DEI LUOGHI E TITOLI EDILIZI

RILEVATO IL 01/09/2023

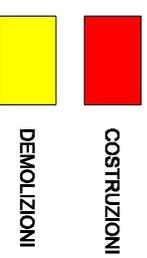
scala 1:100



**MANIFATTO NON AUTORIZZATO
IN LEGNO DA RIMUOVERE**



PIANO TERRA



COMPARATIVO TRA STATO DEI LUOGHI E TITOLI EDILIZI

RILEVATO IL 01/09/2023

scala 1:100

ALTRA PROPRIETA'

