

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro :

N° Gen. Rep.137/2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 12/03/2025 ore 9,45

Giudice Delle Esecuzioni: **Dottoressa Marianna Cocca**

Custode Giudiziario:**Avv. Manuela Mazzoni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 Quota di ½ della proprietà di un fabbricato
ad uso abitazione al piano terra e primo, dotato di ga-
rage al P.T. con annesse aree cortilive esclusive e due
vecchi magazzini; il tutto in Lagosanto Via Andrea Co-
sta n°6**

Esperto alla stima: Geometra Alberto Gentili
Codice fiscale: GNTLRT61A23D548P
Studio in: Via G. Leopardi, 60 - Lido degli Estensi (FE)
Telefono: 0533.328445
Fax: 05333.328445
Email: albertogentili23@libero.it
Pec: alberto.gentili@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali Lotto 001

Bene: Quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di un fabbricato ad uso abitazione al Piano terra e primo con garage e annesse aree cortilive esclusive, oltre a due vecchi fabbricati ad uso magazzini in corpo separato, il tutto sito in Comune di Lagosanto (FE), Via Andrea Costa n°6.

Lotto: 001: Quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di un fabbricato ad uso abitazione al Piano terra e primo con garage e annesse aree cortilive esclusive, oltre a due vecchi fabbricati ad uso magazzini in corpo separato, il tutto sito in Comune di Lagosanto (FE), Via Andrea Costa n°6.

Categoria: A/4 - C/6

Dati Catastali :

Quota di $\frac{1}{2}$ della proprietà di un fabbricato ad uso abitazione al Piano terra e primo con garage e annesse aree cortilive esclusive, oltre a due vecchi piccoli fabbricati ad uso magazzini in corpo separato, il tutto sito in località Lagosanto (FE), Via Andrea Costa n°6 al **C.F. di Lagosanto** :

-Al foglio 19 mapp. 762 sub.3 - mapp.766 graffiati, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza Vani 6,5, Superficie catastale mq.102, Rendita Catastale €.305,48;

-foglio 19 mapp. 762 sub.4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.11, Superf. Catastale mq.12, Rendita catastale €.27,27;

- foglio 19 mapp. 1527 b.c.n.c. (area cortiliva antistante).

Compete alle unità immobiliari suddette la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 e seg. del C.C.

2. Stato di possesso

Lotto 001

L'appartamento e gli altri immobili costituenti il presente lotto risultano occupati saltuariamente dall'esecutato .

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.

4. Creditori Iscritti

5. Comproprietari:

-



della proprietà;

6. Misure Penali

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Continuità delle trascrizioni: No. Si precisa che non risultano trascritte le accettazioni tacite di eredità.

8. Prezzo piena proprietà :€. 31.000,00



Quota di ½ della proprietà di un fabbricato ad uso abitazione al Piano terra e primo con garage e annesse aree cortilive esclusive, oltre a due vecchi fabbricati ad uso magazzini in corpo separato, il tutto sito in Comune di Lagosanto (FE), Via Andrea Costa n°6.

Lotto: 001

Quota di ½ della proprietà di un fabbricato ad uso abitazione al Piano terra e primo con garage e annesse aree cortilive esclusive, oltre a due vecchi fabbricati ad uso magazzini in corpo separato, il tutto sito in Comune di Lagosanto (FE), Via Andrea Costa n°6.

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 001

Quota di ½ della proprietà di un fabbricato ad uso abitazione al Piano terra e primo con garage e annesse aree cortilive esclusive, oltre a due vecchi fabbricati ad uso magazzini in corpo separato, il tutto sito in Comune di Lagosanto (FE), Via Andrea Costa n°6.

Censito al C.F. di Lagosanto :

-Al foglio 19 mapp. 766 sub.3 -graffato con mapp.766, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza Vani 6,5, Superficie catastale mq.102, Rendita Catastale €.305,48;

-foglio 19 mapp. 762 sub.4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.11, Superf. Catastale mq.12, Rendita catastale €.27,27;

-foglio 19 mapp. 1527 b.c.n.c. (area cortiliva antistante).

Appartamento di tipo economico e garage [A/4 – C/6]

Identificato al catasto fabbricati:

al C.F. di Lagosanto al:

- foglio 19 mapp. 766 sub.3 graffato con il mapp.766 Cat. A/4, Classe 2, Consistenza Vani 6,5, Superficie catastale mq.102, Rendita Catastale €.305,48;

-foglio mapp. 762 sub.4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq.11, Superf. Catastale mq.12, Rendita catastale €.27,27;

-foglio 19 mapp. 1527 b.c.n.c. (area cortiliva antistante).

Compete alle unità immobiliari suddette la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 e seg. del C.C.

Derivanti da Variazione del 21/04/1998 in Atti dal 21/04/1998 Frazionamento e Fusione e Variazione toponomastica (n°D00511.1/1998)



Confini: Via A.Costa a sud,mapp. 762 sub.1 a ovest e mapp.1528, mapp. 421 a nord, mapp.422 a est.

Conformità Catastale:

Lotto 001

La situazione catastale risulta regolare dal punto di vista della documentazione presente in Banca Dati; si rileva che attualmente il garage è adibito ad abitazione e anche se è presente una porta carrabile, il predetto immobile non risulta più accessibile da un'automobile, per via di alcuni manufatti da giardino presenti nell'area cortiliva antistante la Via Andrea Costa, nonché dal restringimento del cancello carrabile. Allo stato attuale si precisa che un eventuale cambio di destinazione d'uso del garage in appartamento, prevede comunque la dotazione minima di un posto auto anche esterno.

In via prudenziale si ritiene opportuno prevedere un costo di €.1.000,00, per l'aggiornamento catastale allo stato attuale, previa eventuale regolarizzazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Lotto 001

Gli immobili in esame sono ubicati in contesto urbano, all'interno dell'abitato in una zona di tipo residenziale .

Caratteristiche zona: idenziale

Area urbanistica: Zona di tipo B

Servizi presenti nella zona: I principali servizi presenti in zona sono: Scuole Primarie e Secondarie inferiori, Ospedale, negozi e supermercati, Farmacia , Ufficio Postale, Banca.

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali

Importanti centri limitrofi: Comacchio e Codigoro.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna

Attrazioni storiche:nessuna

Principali collegamenti pubblici: Autolinee Pubbliche.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Comacchio non hanno rilevato l'esistenza di Contratti di locazione/comodato . Gli immobili sono utilizzati saltuariamente dall'esecutato.



4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Alla data del 21/01/2024 non sono presenti ulteriori formalità.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

**Spese di gestione condominiale: Non è presente Amministrazione condominiale
Amministratore:**



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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Lotto 001

Il fabbricato principale ad uso abitazione risulta edificato in data antecedente il 1/09/1967 ; la richiesta di accesso agli Atti, inviata al Comune di Lagosanto, ha evidenziato le seguenti Pratiche Edilizie:

- Licenza Edilizia n°24/1972 del 29/04/1972 per lavori di sopraelevazione e costruzione bagno; il relativo Certificato di Abitabilità prot.24/72 del 12/03/1973.
- Concessione Edilizia n°53/1980 prot.882 del 24/05/1980 per Piccolo ampliamento e modifiche di prospetto; l'Abitabilità fu rilasciata il 28/04/1981.
- DIA del 25/06/1999 Prot.4008 per Lavori di ristrutturazione interna.
- DIA del 25/11/2004 prot.8612 per trasformazione di una porzione di copertura in un terrazzino.

7.1 Conformità edilizia:

Lotto 001

Fabbricato ad uso abitativo e annessi locali accessori.

Rispetto allo stato concessionato, l'immobile risulta sostanzialmente conforme ai titoli edilizi rilasciati ad eccezione dell'utilizzo del garage come locale abitativo, pur mantenendo il portoncino carrabile esterno, precisando che dal fronte stradale (Via Piave) non è più esistente la possibilità di accesso carrabile, per via del restringimento del cancello.

In riferimento a quanto riportato nel paragrafo della Conformità Catastale , rispetto alla situazione del



garage, si ritiene prudentiale prevedere la necessità di dovere effettuare un cambio d'uso del garage in abitazione, tramite Scia Onerosa, con eliminazione dei manufatti presenti nel giardino e allargamento del cancello carrabile, oltre all'intervento per garantire il rapporto di illuminazione prescritto, per consentire la dotazione minima, ovvero la creazione di un posto auto esterno.

Il costo presunto è sommariamente indicato in €.5.000, se e come possibile, salvo diversa quantificazione degli Uffici preposti.

Si precisa che a seguito della presente fase transitoria dovuta all'approvazione del "Decreto Salva-casa", non ancora applicato dalla Regione Emilia-Romagna, le modalità e gli oneri di sanatoria potrebbero subire variazioni, per cui tali costi di una eventuale sanatoria saranno determinati dalle normative vigenti al momento della presentazione della Pratica.

7.2 Conformità urbanistica:

Lotto n°1

Dal punto di vista della destinazione urbanistica l'immobile è conforme.

Abitazione e accessori in corpo separato

Gli immobili sono conformi alla destinazione di zona .

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Operativo Comunale ai sensi della L.R. n°20 del 24/04/2000
Zona omogenea:	Zone Residenziali di Consolidamento B.1
Immobile soggetto a convenzione:	No
Se sì, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Quota di ½ della proprietà di un fabbricato ad uso abitazione al Piano terra e primo con garage e annesse aree cortilive esclusive, , oltre a due vecchi fabbricati ad uso magazzini in corpo separato, il tutto sito in Comune di Lagosanto (FE), Via Andrea Costa n°6.

Lotto 001

Trattasi di un vecchio fabbricato a schiera, da cielo a terra, edificato in data sconosciuta, ma comunque antecedente il 1/09/1967, rimaneggiato e ampliato più volte, come suggeriscono le non uniformi tecniche costruttive del fabbricato in esame.

L'immobile sviluppato al piano terra e primo, presenta l'ingresso da Via A. Costa n°6 ed è composto da un stretto corridoio di ingresso di superficie interna mq.4,33, l'ex garage (adibito a vano abitativo) di superfi-



cie mq. 12,00 circa, un ampio soggiorno di mq.15,84 collegato ad una cucina di mq.5,34, un piccolo disimpegno di mq.2,20 ed un bagno di mq.2,90 circa; è poi presente una ripida scala interna per l'accesso al piano superiore, composto da due ampie camera da letto di superficie 16,10 e mq.16,00, un bagno di mq.4,60 ed un terrazzino di mq. 5,64.

La superficie totale interna dell'appartamento è quindi di mq.79,30, quella lorda è di mq.95,00 circa.

L'altezza interna del P.T. è di mt.2,80, così pure le camere del 1°Piano, che presentano un dislivello di 35 cm, in quanto il fabbricato risulta costruito in due tempi diversi (la porzione frontistante la strada presenta il solaio intermedio in legno, mentre nella porzione retrostante il solaio è in latero-cemento). Il bagno del 1°Piano presenta una altezza interna di mt. 2,48.

L'appartamento risulta internamente ristrutturato e parzialmente ammodernato; la pavimentazione del P.T. è in ceramica, risalente a 25 anni circa; quella nel 1°Piano è in parte in tavolato ligneo e in parte in ceramica più datata. I due servizi igienici risultano rifatti completamente in periodo recente, compreso, pavimenti, rivestimenti e sanitari. Le pareti interne presentano intonaco l civile e recente tinteggiatura.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia con punti luce e punti presa; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas metano posto nel terrazzino e da termosifoni in ghisa. Non sono stati reperiti i Certificati di Conformità impiantistica.

Sono presenti doppi serramenti in alluminio anodizzato e all'interno in legno e vetro semplice, molto datati.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è sufficiente.

L'immobile è dotato di un'area cortiliva sul fronte strada di mq.27,00 circa recintata con muretti in blocchetti prefabbricati in vibrocemento e da due cancelletti metallici pedonali, mentre ai lati è presente una recinzione in rete metallica plastificata.

L'area cortiliva retrostante è racchiusa da altre proprietà (accessibile solo dall'interno dell'appartamento) e presenta una superficie di mq.57,00 circa, sulla quale insistono due vecchi manufatti ad uso magazzini, uno realizzato in muratura e tetto a doppia falda, con struttura il legno e tavelle in laterizio, di superficie mq. 10,00 circa, l'altro realizzato con svariati materiali di recupero, (lamiere metalliche, lastre ondulate in cemento amianto, legname) in precarie condizioni statiche, sostenuto da diversi puntelli in legno, di superficie mq. 10,00 circa.

Impianti: Non esistenti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Impianto elettrico con punti luce e punti presa
---------------------------	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Impianto con caldaia murale esterna e termosifoni in ghisa
----------------------------------	--

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Sì con monosplit.
--	-------------------



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 137/2024

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq.	Coeff.	Superficie equivalente
Superf. lorda appartamento	superf. esterna lorda	95,00	1,00	95,00
Superf. lorda accessori	Superf. esterna lorda	22,00	0,30	6,60
Superf. area cortiliva	Superf. coperta	117,00	0,10	11,70
	Superf. scoperta	84,00	0,02	1,68

Superficie equivalente

Mq.114,98

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili. Le quotazioni medie degli immobili residenziali di tipologia economica nella località in esame, in normale stato di manutenzione, secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativo al 1° Semestre dell'anno 2024, presentano valori compresi tra €.540,00/mq a €.700,00/mq.

Dalle consultazioni effettuate presso alcuni network nazionali (Immobiliare.it, Casa.it) per la pubblicità immobiliare sono stati visionati alcuni valori di immobili in vendita a Lagosanto, aventi caratteristiche comparabili all'immobile in esame:

- Appartamento Via S.Venanzio di superf. Mq.160, prezzo €. 95.000, Prezzo Unitario €. 593,00/mq.
- Appartamento Via Costituzione di superf. mq.131, prezzo €. 83.250 Prezzo Unitario €. 635,00/mq
- Appartamento Via Sabbionchi di superf. Mq.110, prezzo €. 85.000 Prezzo Unitario €. 772,00/mq
- Appartamento Via C. Colombo di superf. mq.200, prezzo €. 130.000 Prezzo Unitario €. 650,00/mq
- Villetta a schiera Via Spina. Superf. Mq.130 prezzo €. 89.000 Prezzo Unitario €. 684,00/mq.

Totale €. 3.334,00

Valore Unitario medio €. 3.334,00/5 = €. 666,80/mq.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, si ritiene congruo applicare un valore parametrico di €.700,00/mq.

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali .

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, finiture, tipologia, e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle



ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla eventuale regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, se e come possibile, i costi per la demolizione dei manufatti non regolarizzabili e lo smaltimento in discarica dei materiali di rifiuto, compreso gli elementi contenenti cemento-amianto.

La presente stima viene effettuata a corpo e non a misura.

8.2 Fonti di informazione:

Immobiliare.it, Casa.it;

Ufficio Urbanistica di Lagosanto;

Network di pubblicità immobiliare.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3 Valutazione :

A Appartamento al P.T. e 1°, dotato di area cortiliva e proservizi in corpo separato

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
- Appartamento e proservizi.	Mq. 114,98	700,00	€ 80.486,00,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.486,00
Valore a corpo			€ 80.486,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.072,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale(comprese):	€ 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.413,00
Valore della quota di ½ della piena proprietà dell'immobile	€ 31.206,50
Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo	€ 31.000,00

Data generazione:
21/01/2025

L'Esperto alla stima
Geometra Alberto Gentili

