



Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promossa da [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 54/2023

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: **30-11-2023 ore 09.00**

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

Custode Giudiziario: Avv. Manuela MAZZONI

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:	FISCAGLIA, loc. Massafiscaglia, via Argine Po, 17	pag. 04
1.2 estremi catastali identificativi:	F 9 MAPP 682 sub 1~mapp 684~mapp 685	pag. 04
1.3 conformità catastale:	SI	pag. 05
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:		pag. 05
3. POSSESSO:	LIBERO ALLA VENDITA (DISABITATO)	pag. 05
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:		pag. 06
4.1 vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	NO	pag. 06
4.2 vincoli ed oneri cancellati a cura e spesa della procedura:	SI	pag. 06
4.2.A iscrizioni contro:	N. 2 IPOTECHE GIUDIZIALI (€ 28.200)	pag. 06
4.2.B trascrizioni contro:	n. 2 PIGNORGAMENTI (2017 + 2023)	pag. 06
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:		pag. 07
5.1 condominio:	NO	pag. 07
5.2 attestazione di prestazione energetica:	NO	pag. 07
5.3 vincolo di prelazione dello stato ex D.Lgs 42/2004:	NO	pag. 07
5.4 avvertenze ulteriori:	VARIE	pag. 07
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:		pag. 08
6.1 cronistoria:	SI DICHIARA CONF. TRASCRIZIONI	pag. 08
7. PRATICHE EDILIZIE URBANISTICHE:		pag. 08
7.1 elenco titoli edilizi reperiti :	nessun titolo trovato	pag. 08
7.2 conformità edilizia	NO + INDETERMINABILITA' - € 1.000	pag. 08
8. URBANISTICA:		pag. 10
8.1 inquadramento urbanistico:		pag. 10
9. DESCRIZIONE:		pag. 10
9.1 descrizione dei luoghi		pag. 10
9.2 descrizione dell'immobile:		pag. 10
9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 682 sub 1):	PESSIME e DISAGEVOILI CONDIZIONI	pag. 11
9.4 descrizione proservizio pignorata (mapp. 682 sub 1):	PESSIME e DISAGEVOILI CONDIZIONI	pag. 12
10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:	mqe. 104,60	pag. 13
11. METODO E CRITERIO DI STIMA:	€/mq. 200	pag. 13
12. STIMA del PREZZO INTERO COMPENDIO:	€ 20.920	pag. 13
12.1 adeguamenti e correzioni alla stima (-15%) :	€ -3.138	pag. 14
12.2 spese per regolarizzazione edilizia e catastale:	€ - 1.000	pag. 14
12.3 prezzo a base d'asta per la quota di diritto pignorata:	€ 16.000	pag. 14
12.4 offerta minima:	€ 12.000	pag. 14

Beni in **FISCAGLIA**
Loc. MASSA FISCAGLIA
via ARGINE PO, 17

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 cononato, in forza di attuali condizioni e requisiti cogenti / igienico sanitari, oggi appunto differenti o non soddisfatti.

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

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

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

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 oggetto, indirizzo, proprietà:

Il compendio staggito da valutare di che trattasi è costituito da una porzione di fabbricato in contesto plurifamiliare, adibita a civile abitazione, al piano terra e primo, con proservizio discosto e corti esclusive antistante e retrostante, ricompreso in un fabbricato di vecchissima edificazione.

Il tutto è sito in Comune di **FISCAGLIA, loc. Massa Fiscaglia, via Argine Po, 17**, di proprietà del Debitore Esecutato [REDACTED] per **l'intera piena proprietà (1/1)**.

1.2 estremi catastali identificativi:

L'unità immobiliare in oggetto è censita all'N.C.E.U. del Comune di FISCAGLIA (M323A), al **Foglio 9 con:**

- **il mappale 682 sub 1** – cat. A/3, classe 1, consistenza vani 6,5, sup. cat. tot. mq. 113, rendita cat. €. 386,05, via Argine Po, 17, piano T-1; individuata con schede catastale in atti di prot. n. FE0134673 del 04.09.2007;

tale u.i.u. risulta graffata (legata) anche con i seguenti mappali urbani:

- **il mappale 684** – corte esclusiva retrostante (anche al V.C.T. come ente urbano di mq. 65);

- **il mappale 685** – corte esclusiva retrostante (anche al V.C.T. come ente urbano di mq. 92);

Il mappale 682, comprendente in parte l'area di sedime dell'u.i.u. in oggetto, risulta altresì censito al V.C.T. di Fiscaglia, come ente urbano di mq. 188;

INTESTAZIONE:

il tutto risulta intestato [REDACTED] per **l'intera piena proprietà (1/1)**.

CONFINI:

l'abitazione (sub 1) e le corti esclusive (mapp. 684 e mapp. 685), in un solo corpo confinano con: a Nord con mappale 126, a Est con il mappale 686 e 682 sub 5, a Sud con il mapp. 14 e a Ovest con il mapp. 982 sub 2, sub 3 e sub 4, ovvero, salvo altri.

1.3 conformità catastale:

Le u.i.u. che compongono il lotto, risultano regolarmente accatastate con schede planimetriche e rendite già definitive; dall'esame della documentazione catastale in atti, reperita presso l'Agenzia Entrate settore Territorio, a confronto con lo stato effettivo dei luoghi, non sono state riscontrate particolari difformità.

Per quanto sopra **SI dichiara la conformità catastale**, così come attestata, anche in relazione al fatto che le eventuali difformità presenti, evidentemente di lievissima entità, non incidono sulla consistenza e/o sulla categoria/classe e quindi sulla rendita catastale definitiva, così come definito dalla Legge 122 del 30.07.2010, quale conversione del D.L. n. 78 del 31.05.2010 a modifica ed integrazione dell'art. 29 comma 1 bis della Legge n. 52 del 27.02.1985 ed in considerazione delle circolari di chiarimento dell'AdE n. 2 e n. 3 rispettivamente del 09.07.2010 e 10.08.2010.

Nella scheda di planimetria catastale non è rappresentato il piano primo del proservizio (granaio) ad oggi invece reso comunicante e accessibile dalla legnaia, mediante foro del solaio e scala a pioli (non presente) e/o dall'esterno mediante finestra in facciata, ma inaccessibile per via dell'apposizione di tettoia (difforme e da rimuovere);

Note:

Si precisa che per ragioni igieniche legate alla fatiscenza e di sicurezza legate alla staticità (da verificare), non è stato possibile accedere al piano primo dell'abitazione e alla legnaia esterna.

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

Si precisa che il presente giudizio vale limitatamente all'unità immobiliare in oggetto, in quanto non possibile ispezionare ulteriormente l'intero complesso immobiliare (di cui ai sub 2,3 e 4 dello stesso mappale 682, da cui deriva, ma di proprietà di terzi estranei alla presente procedura) oltre che le relative parti comuni, in cui è ricompresa e della verifica precisa dei confini.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LUOGO:

L'immobile in oggetto è ubicato nel comune di Fiscaglia, in zona periferica rispetto al centro abitato della località di Massa Fiscaglia, ed è posto ad alcuni chilometri dall'asse viario della SP 15 Ferrara-Mare che collega Ferrara a Comacchio da cui dista rispettivamente 37 km e 25 km circa; in contesto di insediamento rurale risalente agli anni '50 circa, non completamente urbanizzata e non dotata di tutte le infrastrutture di comodo utilizzo. Le zone circostanti sono a forte vocazione rurale produttiva.

3. POSSESSO:

Durante il sopralluogo del 13 settembre 2023, era presente la Debitrice Esecutata, proprietaria, che ha permesso l'accesso per poter effettuare le rituali operazioni di rilievo metrico e fotografico. La stessa dichiarava di essere residente altrove; infatti lo stesso immobile (fatiscente) risulta completamente inabitabile e privo di utenze, anche se parzialmente ingombro di vecchi arredi ed effetti personali della proprietaria, da smaltire e comunque nella sua propria disponibilità e che non vi era nessun contratto di locazione finanziaria in essere.

Circostanza, quest'ultima confutata, dalle indagini svolte presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara, in data 09.08.2023, dove non sono stati rintracciati eventuali contratti di locazione in essere, opponibili alla procedura, in capo alla proprietà stessa, per l'immobile in parola. Esso pertanto verrà **valutato 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 alla proprietaria esecutata e all'immobile nel periodo ante ventennio (meccanizzazione a decorrere dal 02.05.1987), si rilevano le seguenti formalità ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli attive sulle particelle e u.i.u. in oggetto:

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

non rilevati o rilevabili anche in ordine al trasferimento di proprietà precedente, 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, risalenti antecedentemente il 1950**, poiché ancora in essere (vedasi anche paragrafo 5) successivo).

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

4.2.A iscrizioni contro:

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per decreto ingiuntivo,

a favore di [REDACTED],

contro [REDACTED],

derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Ferrara del 29.10.2014 di rep. 1433,

iscritta a Ferrara in data [REDACTED] ai reg. gen. 6315 e **part. 720** su immobili di cui al fg. 9 mapp. 682

sub 1 ~mapp. 684~mapp. 685 del Comune di Fiscaglia.

importo ipoteca: € 25.000,00

importo capitale: € 18.294,67.

- **Ipoteca GIUDIZIALE attiva** per decreto ingiuntivo,

a favore di [REDACTED],

contro [REDACTED]

derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Ferrara del 24.03.2016 di rep. 15475,

iscritta a Ferrara in data [REDACTED] ai reg. gen. 21089 e **part. 3178** su immobili di cui al fg. 9 mapp.

682 sub 1 ~mapp. 684~mapp. 685 del Comune di Fiscaglia.

importo ipoteca: € 3.200,00

importo capitale: € 1.546,75.

4.2.B trascrizioni contro:

- **verbale di pignoramento immobiliare,**

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da atto Giudiziario presso Ufficio Unico Uff. Giud. di Bologna del 17.07.2017 di rep. 2998,

trascritto a Ferrara in data [REDACTED] ai reg. gen. 13572 e **part. 9413** su immobili di cui al fg. 9 mapp.

682 sub 1 ~mapp. 684~mapp. 685 del Comune di Fiscaglia.

- verbale di pignoramento immobiliare,

a favore di A [REDACTED]

contro [REDACTED]

derivante da atto Giudiziario presso UNEP del Tribunale di Ferrara del 30.03.2023 di rep. 768,

trascritto a Ferrara in data [REDACTED] ai reg. gen. 8983 e **part. 6892** su immobili di cui al fg. 9 mapp.

682 sub 1 ~mapp. 684~mapp. 685 del Comune di Fiscaglia.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.1 condominio:

Trattasi di unità immobiliare con autonomo ed indipendente accesso, tuttavia inserita in fabbricato plurifamiliare, che sebbene estraneo e al di fuori di una vera e propria gestione condominiale, per cui ad oggi, non esiste costituito un amministratore condominiale, condivide la proporzionale comproprietà ex art. 1117 del C.C. su alcuni enti e utilità comuni, quali tetto, facciate, strutture portanti e porzioni di corti (mapp. 14: b.c.n.c. e pozzo per tutti i sub del mapp. 682 e mapp. 48) per l'accesso e forse, vasche biologiche e relativa linea fognaria di scarico acque reflue; tutte per le quali non è stata riferita e reperita alcuna informazione circa spese correnti e/o insolute. Non si ha notizia di delibere, ma è evidente che il coperto, come tutto il resto dello stabile, in parte abitato da terzi ed in parte in disuso, necessita di radicali manutenzioni.

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:

- L'intero immobile, in cui è ricompresa l'unità immobiliare al momento inabitabile attese le precarie condizioni igienico sanitarie è da ristrutturare radicalmente;
- Servitù per destinazione dei luoghi o del padre di famiglia, di veduta per destinazione del padre di famiglia o dei luoghi ex art. 1062 C.C. per le finestre del prospetto del versante est di altre unità, prospicienti sulla proprietà oggetto della presente vendita;
- La corte esclusiva di cui al mapp. 684 non risulta delimitata sul confine con il terreno agricolo e su cui sono stati depositati rifiuti di non meglio precisata natura;
- Non di facile reperimento documentazioni e riscontri certi su esatta provenienza (di storica data e sempre tramandato per successione) e di un certo stato di fatto legittimato, specie per il proservizio ed il bagno evidentemente aggiunti in costruzione successiva ed in più riprese.

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

interno, rappresentato come due vani, uno al piano terra con porta e finestra sul stesso prospetto ed uno al piano primo con due finestre allineate alle sottostanti porta e finestra di cui sopra, (vano di mt. 5,60 x mt. 4,00 circa) collegati da scala verticale posta sul lato corto del vano stesso.

Oggi la disposizione interna è differente a meno che non vi sia accorpata altra u.i. (elemento incomprensibile), ma soprattutto non vi è traccia del proservizio e del bagno costruito in appendice.

Inoltre, dal confronto con la più moderna planimetria catastale ultima in atti del 2007 si riscontrano altre ulteriori difformità: la realizzazione di due tettoie: una adiacente al bagno ed una antistante il proservizio; oltre al fatto che tale manufatto discosto, che ospita detta cantina, risulta dislocato su due livelli, dove il granaio del primo piano (inaccessibile poiché privo di scala e/o collegamento diretto) non è peraltro rappresentato graficamente;

Inoltre si da atto che tutti gli ambienti non soddisfano i requisiti igienico sanitari minimi imposti dal D.L. Sanità del 05.11.1975 (altezze minima di mt. 2,70, rapporti aero / illuminanti delle finestre minimo 1/8 della superficie del vano ecc) e pertanto non si ha certezza della effettiva presenza di un documento di abitabilità/usabilità.

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

Ai fini della regolarizzazione, ottenibile come detto con non si sa quale sorte ed effettiva concreta possibilità, **non è qui quantificabile e determinabile con precisione, ad eccezione della rimozione delle tettoie difformi con circa €. 1.000 compreso lo smaltimento a rifiuto del materiale di risulta.**

Tuttavia, è da intendersi ricompreso nel prezzo finale a base d'asta l'importo per gli oneri e onorari tecnici afferenti la gestione della pratica edilizia in sanatoria, qualora si ravvisasse necessario intraprendere il percorso di sanatoria di bagno e proservizio, fatto salva il diritto di terzi e la effettiva sanabilità dei manufatti in oggetto.

N.B.: Si consiglia la consultazione di un tecnico prima di partecipare all'asta per la valutazione esatta della strategia tecnico/amministrativa operativa da adottare.

Limiti, osservazioni e considerazioni nel merito:

CON GLI ELEMENTI A DISPOSIZIONE NON E' POSSIBILE ESPRIMERE UN PIENO E CERTO GIUDIZIO INCOFUTABILE DI CONFORMITA'. SONO INFATTI TROPPI GLI ELEMENTI INCONGRUENTI, MA ALTRETTANTO TROPPO POCHI GLI ELEMENTI DISPONIBILI PER UNA RICERCA PIU' APPROFONDATA, NON CONSIDERANDO I GROSSI LIMITI DELL'ARCHIVIO COMUNALE DI RIFERIMENTO, TALE PER CUI NON E' POSSIBILE ALTRESI' NEMMENO ESPRIMERE UNA SOLUZIONE TECNICA E TANTOMENO QUANTIFICARE UN COSTO VEROSIMILE, CHE PROBABILEMENTE SUPEREREBBE IL COSTO DELL'IMMOBILE STESSO.

Note:

Le difformità riscontrate, il pristino dei luoghi, adeguamenti e/o modifiche/demolizioni, se ed in quanto necessari, compresa l'eventuale presentazione di concessioni in sanatoria, (salvo il diritto di terzi, salvo la effettiva sanabilità), rimarranno sempre a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché di tali oneri ne verrà tenuto conto, comunque, in sede di determinazione del prezzo finale a base d'asta. L'aggiudicatario potrà provvedere pertanto all'incombente entro 120 giorni dall'emissione del Decreto di Trasferimento.

Il presente giudizio vale limitatamente alla sola unità immobiliare in oggetto e non all'intero edificio/fabbricato/complesso in cui è ricompresa. Eventuali relative sanatorie o realizzazioni di opere

per conformarsi ai progetti / pratiche edilizie unitarie saranno pertanto da valutarsi a parte ed in concerto con gli altri comproprietari delle unità coinvolte e delle relative utilità comuni, la cui incidenza di spesa, che resterà, sempre, a totale cura e spesa dell'aggiudicatario, verrà comunque considerata in sede di determinazione del prezzo fino a base d'asta.

8. URBANISTICA:

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

8.1 inquadramento urbanistico:

L'immobile in cui è ricompresa la u.i. in oggetto, ricade in zona agricola.

Si faccia comune riferimento alla più estesa documentazione reperibile sul sito del Comune di Fiscaglia sezione Massa Fiscaglia, che peraltro proprio ora sta provvedendo a dotarsi di nuovi strumenti urbanistici;

9. DESCRIZIONE:

9.1 descrizione dei luoghi

L'immobile è inserito in complesso immobiliare, in contesto di ex corte colonica in edificio plurifamiliare (ex fienile / stalla) di storica e vecchissima edificazione (data sconosciuta), composta da magazzini e depositi agricoli e 2 unità con destinazione d'uso residenziale, altro fabbricato in linea di vecchissima costruzione, anch'esso adibito a civile abitazione, raccordati da corte comune di disimpegno con vecchio pozzo; l'u.i.u in oggetto è disposta ai piani terra e primo con corte pertinenziale esclusiva antistante e retrostante e proservizio esterno con legnaia. Il tutto è posto in zona periferica di Massa Fiscaglia, in Via Argine Po, 17, 15, in zona scarsamente urbanizzata e dotata di minime infrastrutture.

9.2 descrizione dell'immobile:

Trattasi di fabbricato plurifamiliare, edificato in epoca sconosciuta (un centinaio di anni fa circa), composto da unico corpo di fabbrica (ex fienile) collocato posteriormente ad altro edificio di abitazioni in linea, principale, prospiciente la pubblica via Argine Po. Per accedere al fabbricato posteriore occorre preliminarmente accedere alla corte comune (mapp. 14) in battuto di ghiaia e erba, che ha la funzione di raccordare e disimpegnare tutte le u.i.u dei due fabbricati citati; l'accesso dalla pubblica via, che non è asfaltata ed è solo parzialmente illuminata, avviene direttamente, senza chiusure e cancellate, tutta l'intera corte colonica non è delimitata fisicamente sul posto nei confini, risultando aperta e accessibile a chiunque su ogni versante. Le aree circostanti sono terreni agricoli coltivati parte a seminativo e parte a frutteto.

L'intero edificio in cui è ricompresa l'u.i.u in oggetto, si erige con strutture portanti di elevazione in muratura di mattoni lasciati a faccia vista sull'esterno ed intonacati e tinteggiati internamente ed. I solai di partizione orizzontale sono in legno; il coperto inclinato a 3 falde, è con struttura portante lignea e tavole di cotto, corredato da manto in coppi. La lattoneria impiegata è in acciaio. Non si è a conoscenza del comparto statico anche in relazione al fatto che l'immobile è stato investito recentemente da tromba d'aria che ha danneggiato i coperti di tutte le case della zona.

Il blocco del proservizio discosto, risulta collegato al fabbricato per la costruzione di corpo di fabbrica

adibito a servizio igienico afferente l'abitazione. Esso ha caratteristiche costruttive analoghe al fabbricato principale e anch'esso si presenta in pessime condizioni

L'edificio, come detto risale, come impianto originario a circa cent'anni or sono, tuttavia le finiture interne sembrano essere stato oggetto di ammodernamento negli ultimi 10/15 anni con la sostituzione degli scuri esterni in alluminio dei pavimenti e rivestimenti del piano terra, mentre il bagno sembra risalire agli anni'80 epoca verosimile della sua costruzione; al piano primo non è stato possibile accedere per ragioni di sicurezza e igieniche, pertanto, da una, sommaria, ispezione visiva effettuata limitatamente nell'immobile in parola, si ravvisa la necessita di effettuare urgenti lavori di manutenzione straordinaria radicali, con l'eliminazione di annose infiltrazioni di acque meteoriche, dal coperto e prosciugare le murature, del piano terra, imbibite da umidità di risalita capillare fino oltre due metri di altezza, in tutto il piano terra, e della copertura in eternit del bagno.

9.3 descrizione abitazione pignorata (mapp. 682 sub 1):

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

Piano Terra: ingresso direttamente su soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio sottoscala, bagno (finestrato, ma privo di antibagno);

Piano Primo: zona notte con arrivo scala, disimpegno, 2 camere; (inaccessibile per ragioni di sicurezza e igieniche);

La scala di collegamento tra i due piani è in legno di tipo rustico con pendenza quasi verticale (tipo a pioli o "da pollaio").

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 13 settembre 2023.

La superficie calpestabile della parte abitativa è pari a **mq. 75**, e l'altezza interna utile è ovunque **inferiore a mt. 2,70**, 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 abitative.

In particolare, gli infissi esterni, quali le finestre, sono in alluminio anodizzato con vetro semplice, corredate da scuri esterni in alluminio.

Le porte interne non sono presenti.

La porta d'ingresso principale è di tipo semplice priva di serratura di sicurezza ed è composta da due porte in alluminio e vetro (danneggiate).

Le pavimentazioni sono al piano terra ovunque in ceramica monocottura di forma e colore regolare e omogeneo; al piano superiore non è stato possibile accedervi; il bagno e la cucina sono rivestiti in ceramica di colore neutro fino ad altezza adeguata.

Al piano terra è presente rivestimento ligneo per occultare e trattenere la caduta ed il distacco dell'intonaco ammalorato da umidità di risalita, che imbibisce tutte le pareti fino oltre mt. 2 di altezza.

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 con un proprio misuratore autonomo.

L'impianto di riscaldamento, non è presente.

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

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

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

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

9.4 descrizione proservizio pignorata (mapp. 682 sub 1):

Il proservizio ad uso cantina/ripostiglio, ha le medesime caratteristiche costruttive e di finitura dell'abitazione, composta da un unico vano della superficie di circa mq. 13 con altezza inferiore a mt. 2,70, accessibile per mezzo di porta pedonale in legno prospiciente la corte antistante; adiacentemente si trova una legnaia di modesta superficie (circa mq. 4). Soprastante detti locali vi è un granaio o soffitta accessibile dall'esterno per mezzo di finestratura in parte, non praticabile per via della presenza di una tettoia collocata difformemente antistante il proservizio insistente sulla corte esclusiva (mapp. 685).

La presente descrizione è resa seconda l'attuale disposizione rilevata in sede di sopralluogo del 13 settembre 2023.

La superficie calpestabile utile interna e l'altezza media utile, rilevate salvo errori e omissioni sono pari rispettivamente a **mq. 13 e inferiore a mt. 2,70.**

Finiture:

simili a quelle dell'abitazione.

Impianti tecnologici:

L'unico impianto presente è quello elettrico, parte sottotraccia, parte in esterno, con punti luce a soffitto e con frutti a parete, e risulta essere dipendente da quello dell'abitazione principale a cui è collegato.

E' presente altresì un lavandino con attacco idrico e di scarico, pure dipendente dall'utenza principale dell'abitazione.

La corte esclusiva antistante (mapp.685) è adibita ad area di manovra e accesso alla proprietà; la corte retrostante (mapp. 684) ha invece la funzione di distacco di confine con la campagna coltivata da terzi, non è delimitata sui confini come quella antistante e risulta ingombra di materiali depositati e rifiuti vari, che restano da smaltire.

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

Nel complesso l'unità immobiliare (appartamento e proservizio) si presenta in **PESSIME e DISAGEVOLI** condizioni di conservazione e manutenzione. **Attualmente Inabitabile e di nessun valore economico commerciale.**

10. CALCOLO CONSISTENZA METRICA:

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

OGGETTO	piano	mapp / SUB	MQ.	x	COEFF	SUP. EQ.
Appartamento (zona giorno)	T	682 / 1	50	x	1,00	50,00
Appartamento (zona notte)	1	682 / 1	45	x	1,00	45,00
Proservizio	T	682 / 1	14	x	0,25	3,50
Legnaia	T	682 / 1	4	x	0,25	1,00
Corti esclusive (fino a 25 mq di 155)	T	684 + 685	25	x	0,10	2,50
Corti esclusive (oltre a 25 mq di 155)	T	95 / 6	130	x	0,02	2,60
s.e. & o.				mq.	TOT.	104,60

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 prudentiale pari a **€. 200** (duecento) 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, con particolare riferimento a tutti i dubbi sulla legittimità edilizia, espressi al paragrafo “7” e alla relativa monetizzazione dei costi tecnici per eventuale sanatoria edilizia.

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 €. 20.920,00.
(mqe. 104,60 x €/mq. 200 = €. 20.920)

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 €.- 3.138,00.
(€. 20.920,00 x 0,15 = €. 3.138,00)

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 €.- 1.000,00.

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. **€. 16.000,00.**
(€. 20.920,00 – 3.138,00 – 1.000,00= €. 16.782)

12.4 offerta minima relativa:

pari al 75% della suddetta base d'asta, pari a €. 12.000,00.
(€. 16.000 x 0,75 = €. 12.000,00)

Ad evasione d'incarico

Ferrara, lì 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.