

Tribunale di Ferrara
VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Eredità Giacente [REDACTED]

N° Gen. Rep. 1030/2024 V.G.

Giudice Delegato: Dott.ssa Costanza Perri

Curatore: Avv. Marina Bertelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001
--

Esperto alla stima: Ingegnere Marco Rubin
Codice fiscale: RBNMRC69D16A944C
Studio in: Via Cortevecchia 3 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 804018
Fax: 02 87181856
Email: studiorubin@studiorubin.eu
Pec: marco.rubin@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Abitazione con autorimessa e corte, sita in Mesola (FE), Via Alfonso II d'Este n. 6

Lotto: 001

Identificati al Catasto Fabbricati:

Dati Catastali:

Intestati: [REDACTED], nato in [REDACTED] (FE) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; [REDACTED], nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 16, mapp. 1177, sub. 15 graffato con il mapp. 1177, sub. 34, indirizzo Via Alfonso Secondo d'Este n.6, piano T-1, Comune di Mesola, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,0 vani, superficie 119,00 mq (escluse aree scoperte 113,00 mq), Rendita € 681,72; foglio 16, mapp. 1177, sub. 27, indirizzo Via Alfonso Secondo d'Este n.6, piano T, Comune Mesola, cat. C/6, classe 7, consistenza 12,00 mq, superficie 15,00 mq, Rendita € 42,14; foglio 16, mapp. 1177, sub. 19, indirizzo Via Alfonso Secondo d'Este n.6, piano T, Comune di Mesola, B.C.N.C.

2. Stato di possesso

Bene: Abitazione con autorimessa e corte, sita in Mesola (FE), Via Alfonso II d'Este n. 6

Lotto: 001

Possesso: Libero da persone, occupato da cose.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Abitazione con autorimessa e corte, sita in Mesola (FE), Via Alfonso II d'Este n. 6

Lotto: 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori iscritti

Bene: Abitazione con autorimessa e corte, sita in Mesola (FE), Via Alfonso II d'Este n. 6

Lotto: 001

Creditori Iscritti: Banca Per La Casa S.p.A. e Banca Popolare di Ravenna S.p.A.

5. Comproprietari

Bene: Abitazione con autorimessa e corte, sita in Mesola (FE), Via Alfonso II d'Este n. 6

Lotto: 001

Comproprietari: [REDACTED], nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; [REDACTED], nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2.

6. Misure penali

Bene: Abitazione con autorimessa e corte, sita in Mesola (FE), Via Alfonso II d'Este n. 6

Lotto: 001

Misure penali: non rilevabili.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Abitazione con autorimessa e corte, sita in Mesola (FE), Via Alfonso II d'Este n. 6

Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: Abitazione con autorimessa e corte, sita in Mesola (FE), Via Alfonso II d'Este n. 6

Lotto: 001

Prezzo dell'intero: € 56.000,00

Prezzo della quota di 1/2: € 28.000,00

Beni in Ferrara (FE) - Appartamento con autorimessa e corte
Via Alfonso II d'Este n. 6

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Identificati al catasto Fabbricati:

Intestati: [REDACTED], nato in [REDACTED] (LL) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], O, proprietà 1/2; **Vassina Zakia**, nata in [REDACTED] (FE) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; foglio 16, mapp. 1177, sub. 15 graffato con il mapp. 1177, sub. 34, indirizzo Via Alfonso Secondo d'Este n.6, piano T-1, Comune di Mesola, cat. A/2, classe 3, consistenza 6,0 vani, superficie 119,00 mq (escluse aree scoperte 113,00 mq), Rendita € 681,72.

Confini abitazione: a nordest con il mapp. 1177 sub. 27 e sub. 33, a sudest con il mapp. 1177 sub. 15, a sudovest con il mapp. 1177 sub. 28 e sub. 35, a nordovest con il mapp. 1177 sub. 19 (corte comune).

Confini corte: a nordest con il mapp. 1177 sub. 14 e sub. 33, a sudest con il mapp. 1177 sub. 1 (stradello comune), a sudovest con il mapp. 1177 sub. 16 e sub. 35, a nordovest con il mapp. 1177 sub. 34.

Conformità catastale: non è possibile dichiarare la conformità catastale dell'immobile in oggetto in quanto sono state rilevate alcune difformità. La porta di accesso al bagno del piano terra è posta più indietro rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale e il sottoscala non rientra all'interno del bagno; la porta della camera da letto piccola è spostata rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale; è stata rilevata una scala di accesso al sottotetto non indicata nella planimetria catastale; nel sottotetto sono state ricavate tre stanze simili a quelle del primo piano mentre nella planimetria catastale è indicato come unico vano; i lucernai sono di dimensioni e in posizioni differenti rispetto a quelli indicati nella planimetria catastale; le altezze nel sottotetto rilevate sono pari a mt 1,40 quella in gronda e mt 2,77 nel colmo, mentre nella planimetria catastale sono indicate un'altezza in gronda pari a mt 1,40 e un'altezza nel colmo pari a mt 3,04. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Derivante da: Variazione Catastale per ultimazione di fabbricato urbano del 13/12/2005, Pratica n. FE0109178 in atti dal 13/12/2005 (n. 15944.1/2005); Costituzione Catastale del 10/12/2004 Pratica n. FE0176624 in atti dal 10/12/2004 (n. 8871.1/2004).

Note: La presente unità immobiliare deriva dall'ex mapp. 1177 censito al catasto fabbricati tramite elaborato di Tipo Mappale per Ampliamento del 16/03/2015 Pratica n. FE0026911 in atti dal 16/03/2015 presentato il 16/03/2015 (n.26911.1/2015), precedente elaborato di Tipo Mappale del 29/11/2012 Pratica n. FE0194907 in atti dal 29/11/2012 presentato il 29/11/2012 (n.194907.1/2012) e Tipo Mappale del 22/09/2004 Pratica n. FE0116647 in atti dal 22/09/2004 (n. 116647.1/2004) per passaggio dal catasto terreni al catasto fabbricati con Variazione del 22/09/2004 Pratica n. FE0116647 in atti dal 22/09/2004 (n. 116647.1/2004). Deriva dal precedente ex mapp. 60 successivamente soppresso con costituzione del mappale 1177 tramite elaborato di Tipo Frazionamento del 03/11/2003 Pratica n. FE0180599 in atti dal 03/11/2003 (n. 4493.1/2003).

Intestati: [REDACTED], nato in [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], proprietà 1/2; [REDACTED], nata in [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], Y, proprietà 1/2; foglio 16, mapp. 1177, sub. 27, indirizzo Via Alfonso Secondo d'Este n.6, piano T, Comune Mesola, cat. C/6, classe 7, consistenza 12,00 mq, superficie 15,00 mq, Rendita € 42,14.

Confini: a nordest con il mapp. 1177 sub. 40 e sub. 33, a sudest con il mapp. 1177 sub. 34, a sudovest con il mapp. 1177 sub. 19 (corte comune) e sub. 34, a nordovest con il mapp. 1177 sub. 19 (corte comune).

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale dell'immobile in oggetto. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

Derivante da: Variazione Catastale per ultimazione di fabbricato urbano del 13/12/2005, Pratica n. FE0109178 in atti dal 13/12/2005 (n. 15944.1/2005); Costituzione Catastale del 10/12/2004 Pratica n. FE0176624 in atti dal 10/12/2004 (n. 8871.1/2004).

Note: La presente unità immobiliare deriva dall'ex mapp. 1177 censito al catasto fabbricati tramite elaborato di Tipo Mappale per Ampliamento del 16/03/2015 Pratica n. FE0026911 in atti dal 16/03/2015 presentato il 16/03/2015 (n.26911.1/2015), precedente elaborato di Tipo Mappale del 29/11/2012 Pratica n. FE0194907 in atti dal 29/11/2012 presentato il 29/11/2012 (n.194907.1/2012) e Tipo Mappale del 22/09/2004 Pratica n. FE0116647 in atti dal 22/09/2004 (n. 116647.1/2004) per passaggio dal catasto terreni al catasto fabbricati con Variazione del 22/09/2004 Pratica n. FE0116647 in atti dal 22/09/2004 (n. 116647.1/2004). Deriva dal precedente ex mapp. 60 successivamente soppresso con costituzione del mappale 1177 tramite elaborato di Tipo Frazionamento del 03/11/2003 Pratica n. FE0180599 in atti dal 03/11/2003 (n. 4493.1/2003).

Note: compete agli immobili una quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio ai sensi art. 1117 e seguenti del c.c. ed in particolare sulla corte (comune ai sub. 27 e 34) identificati al N.C.E.U. del Comune di Mesola, foglio 16, mapp. 1177, sub. 19; sullo stradello (comune ai sub. dal 23 al 36) identificato al N.C.E.U. del Comune di Mesola, foglio 16, mapp. 1177, sub. 1.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica.

Area urbanistica: residenziale.

Servizi presenti nella zona: non specificato.

Servizi offerti dalla zona: non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale.

Importanti centri limitrofi: Ferrara, Comacchio.

Attrazioni paesaggistiche: Castello Estense di Ferrara, Castello di Mesola, Parco del Delta del Po.

Attrazioni storiche: Castello Estense di Ferrara, Castello di Mesola, Parco del Delta del Po.

Principali collegamenti pubblici: autobus a 350 mt.



Immagine n.1: individuazione satellite immobile Lotto 001



Immagine n.2: individuazione satellitare immobile Lotto 001

3. STATO DI POSSESSO:

L'abitazione risulta attualmente libera da persone, occupata da cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- "Convenzione Edilizia" con atto del Notaio [REDACTED] Rep. 22268 del 02/07/2003 riferita al precedente mapp. 60 (ora mapp. 1177), a favore del Comune di Mesola, contro [REDACTED] Immobiliare Bonelli S.r.l., trascrizione del 23/07/2003, Reg. Gen. 15029, Reg. Part. 9518, in cui la ditta si assume il seguente impegno: *"per se e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, di realizzare le opere di urbanizzazione pertinenti a questo piano particolareggiato e di utilizzare i terreni distinti nel Catasto Terreni al FG. 16 M. n. 58-59-57-60-61-421-337-353-354, secondo le prescrizioni della convenzione che si trascrive, dei suoi elaborati nonché di adempiere a tutte le obbligazioni e clausole da essa nascenti ed in essa previste. Il Comune di Mesola si è obbligato a rilasciare il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi e nei termini delle vigenti leggi urbanistiche in materia dopo l'approvazione della Convenzione e dei suoi allegati in atti del Comune, da parte dell'organo tutorio; previa presentazione della documentazione tecnica necessario e/o verifica di quella già presentata. Nel rispetto del vigente P.R.G.C., le parti hanno convenuto di determinare le aree destinate ad uso pubblico nella misura complessiva di mq. 2250,00, così come identificate nella tavola 2 con perimetrazione rossa. La ditta lottizzante si è impegnata a cedere al Comune di Mesola, a titolo gratuito e a sua semplice richiesta, da formularsi entro la data di collaudo finale, la proprietà dei terreni individuati all'articolo 4 dell'atto che si trascrive e di quelli su cui saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade e marciapiedi), per una superficie totale pari a mq. 4130,00 di cui mq. 2250,00 di verde/parcheggi e mq. 1880,00 di strade/marciapiedi. La ditta garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di tali terreni e l'inesistenza su di essi di oneri, pesi, vincoli, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli. Detti terreni sono chiaramente individuabili nella tavola 3 "Zonizzazione" in atti del Comune e saranno catastalmente individuati con successivo frazionamento e relativo atto di identificazione che fornirà la base per il passaggio di proprietà."*

Si rimanda alla lettura della convenzione edilizia prodotta in allegato (cfr. All. 06) per ogni ulteriore dettaglio.

- "Convenzione Edilizia" con atto del Comune di Mesola Rep. 3781 del 09/12/2003 riferita al precedente mapp. 1177, a favore del Comune di Mesola, contro [REDACTED] S.r.l., trascrizione del 05/01/2004, Reg. Gen. 187, Reg. Part. 98. *"La società con amministratore unico [REDACTED], al fine di ottenere dal Comune di Mesola il Permesso di Costruire sull'area censita nel catasto NCEU di Mesola al FG. 1, Part. n. 1177;1178;1179;1181;1182, di sup. complessiva mq. 2451,00, con esonero dal pagamento del contributo previsto dall'art.7 e 8 L.10/77 (artt.30 e 31 L.R.31/02), assume i seguenti obblighi come da atto C.C.N.103/99 e DET. 665/U.T./2003: A) destinare l'erigenda costruzione del blocco di 4 alloggi e 7 villette a schiera non di lusso; B) il prezzo di prima*

cessione, non sarà superiore ad euro 1021,56/mq di SC, che potrà essere variato in conformità ai criteri fissati dall'art.9 della presente convenzione, la cui durata è di anni trenta."

Riscontrata annotazione di inefficacia parziale presentata il 24/04/2020 Servizio di P.I. di Ferrara, Reg. Part. n. 735, Reg. Gen. n. 5764 Tipo di atto: 0717.

Si rimanda alla lettura della convenzione edilizia prodotta in allegato (cfr. All. 06) per ogni ulteriore dettaglio.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione del 03/02/2006, Reg. gen. n. 2948, Reg. part. n. 609; Pubblico ufficiale [REDACTED] del 16/01/2006, Numero di repertorio 35651/19079; a favore della Banca Per La Casa S.p.A.; contro i sig.ri Amine M'Hammed e Youssef Zakia
Iscrizione di ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo, somma complessiva € 285.000,00, somma capitale € 142.500,00.

- Iscrizione del 08/09/2009, Reg. gen. n. 16822, Reg. part. n. 3484; Pubblico ufficiale Fernando Maria Tammone del 28/08/2009, Numero di repertorio 64762/10817; a favore della Banca Popolare di Ravenna S.p.A.; contro i sig.ri Amine M'Hammed e Youssef Zakia
Iscrizione di ipoteca derivante da Concessione a garanzia di mutuo, somma complessiva € 35.400,00, somma capitale € 17.700,00.

4.2.2. Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuno.

4.2.4. Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3. Misure Penali

Non rilevabile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non si tratta di condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non si tratta di condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non si tratta di condominio.

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 rilevabile.

Indice di prestazione energetica: non rilevabile.

Note Indice di prestazione energetica: non specificato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: dal 16/01/2006 ad oggi (attuale proprietario) [REDACTED] in forza di atto di compravendita del notaio Alberto Magnani in data 16/01/2006 rep. 35650/19078, trascritto a Ferrara il 03/02/2006, part. 1694, gen. 2947.

Note: è compresa nella compravendita in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del c.c. ed in particolare sullo stradello (comune ai sub. dal 23 al 36) identificato al N.C.E.U. del Comune di Mesola, foglio 16, mapp. 1177, sub. 1. E' stato dato e preso atto che il fabbricato in oggetto è ricompreso nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata convenzionato con il Comune di Mesola con atto del [REDACTED] in data 03/07/2003, rep. 93268/21209, trascritto a Ferrara il 23/07/2003, gen. 15029, part. 9518.

Titolare/Proprietario: dal 13/11/2003 al 16/01/2006 [REDACTED] in forza di atto di compravendita del notaio [REDACTED] in data 13/11/2003 rep. 94884, trascritto a Ferrara il 02/12/2003, part. 15078, gen. 24976.

Note:

- la parte acquirente ha dichiarato di ben conoscere ed accettare la Convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Mesola, con atto a rogito notarile [REDACTED] in data 03/07/2003, rep. n. 93268/21209, registrato ad Adria il 16/07/2003 al n. 837, trascritto a Ferrara in data 23/07/2003, nn. 15029/9518. La società venditrice [REDACTED] si è obbligata ad eseguire, a sua cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione e ad ottenere il collaudo nei termini prescritti, a trasferire al Comune le aree per verde, strade, parcheggi o altro, senza che nulla sia dovuto dalla società acquirente, essendosi di ciò già tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita. La parte acquirente, relativamente ai lotti in oggetto, potrà usare dei servizi e delle strade della lottizzazione, anche prima del loro trasferimento al Comune, fermo restando che eventuali danni dovranno essere riparati dalla parte acquirente che li avesse arrecati, con il ripristino della situazione anteriore entro 5 giorni.

- Si segnala inoltre precedente "Convenzione Edilizia" a firma atto Notarile [REDACTED] Repertorio 93268 del 03/07/2003 riferita al precedente mappale 60 (ora mappale 1177), a favore del Comune di Mesola in cui la ditta [REDACTED] si assume il seguente impegno: *"per se e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, di realizzare le opere di urbanizzazione pertinenti a questo piano particolareggiato e di utilizzare i terreni distinti nel Catasto Terreni al FG. 16 M. n. 58-59-57-60-61-421-337-353-354, secondo le prescrizioni della convenzione che si trascrive, dei suoi elaborati nonché di adempiere a tutte le obbligazioni e clausole da essa nascenti ed in essa previste. Il Comune di Mesola si è obbligato a rilasciare il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi e nei termini delle vigenti leggi urbanistiche in materia dopo l'approvazione della Convenzione e dei suoi allegati in atti del Comune, da parte dell'organo tutorio; previa presentazione della documentazione tecnica necessario e/o verifica di quella già presentata. Nel rispetto del vigente P.R.G.C., le parti hanno convenuto di determinare le aree destinate ad uso pubblico nella misura complessiva di mq. 2250,00, così come identificate nella tavola 2 con perimetrazione rossa. La ditta lottizzante si è impegnata a cedere al Comune di Mesola, a titolo gratuito e a sua semplice richiesta, da formularsi entro la data di collaudo finale, la proprietà dei terreni individuati all'articolo 4 dell'atto che si trascrive e di quelli su cui saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria (strade e marciapiedi), per una superficie totale pari a mq. 4130,00 di cui mq. 2250,00 di verde/parcheggi e mq. 1880,00 di strade/marciapiedi. La ditta garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di tali terreni e l'inesistenza su di essi di oneri, pesi, vincoli, iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli. Detti terreni sono chiaramente individuabili nella tavola 3 "Zonizzazione" in atti del Comune e saranno catastalmente individuati con successivo frazionamento e relativo atto di identificazione che fornirà la*

base per il passaggio di proprietà."

- Si segnala inoltre successiva "Convenzione Edilizia" a firma Comune di Mesola in data 09/12/2003 rep.3781 riferita al precedente mappale 1177 censito al catasto terreni, a favore del Comune di Mesola e contro la società ~~Società Costruzioni S.r.l.~~ "La società con amministratore unico ~~Sangiorgio Corrado~~, al fine di ottenere dal Comune di Mesola il Permesso di Costruire sull'area censita nel catasto NCEU di Mesola al FG. 1, Part. n. 1177;1178;1179;1181;1182, di sup. complessiva mq. 2451,00, con esonero dal pagamento del contributo previsto dall'art.7 e 8 L.10/77 (artt.30 e 31 L.R.31/02), assume i seguenti obblighi come da atto C.C.N.103/99 e DET. 665/U.T./2003: A) destinare l'erigenda costruzione del blocco di 4 alloggi e 7 villette a schiera non di lusso; B) il prezzo di prima cessione, non sarà superiore ad euro 1021,56/mq di SC, che potrà essere variato in conformità ai criteri fissati dall'art.9 della presente convenzione, la cui durata è di anni trenta." Riscontrata annotazione di inefficacia parziale presentata il 24/04/2020 Servizio di P.I. di Ferrara, Reg. Part. n. 735, Reg. Gen. n. 5764 Tipo di atto: 0717.

Titolare/Proprietario: dal 04/10/2002 al 13/11/2003 [REDACTED] in forza di atto di compravendita del notaio Lidia Sghioni in data 04/10/2002 rep. 89808, trascritto a Ferrara il 10/10/2002, part. 12032, gen. 18317 a carico dei sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Riguardante l'unità immobiliare precedentemente censite in Mesola al catasto terreni Foglio 161 ex mappale 60 oltre ad altri mappali.

Note: "la parte venditrice ha garantito che a favore di tutti gli immobili come sopra venduti al sig. [REDACTED] e alla società "[REDACTED]", esiste una servitù di passaggio a piedi con animali e veicoli, sulla striscia di terreno distinta nel catasto terreni al FG.16, M.1144, per tutta la sua estensione, striscia di terreno spettante in comproprietà ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. Per gli immobili da 1 a 16 dell'unità negoziale 1 non risultano volturati in catasto i seguenti atti: 1) Provvedimento del Giudice (SEN), efficace dal 03/08/2001, rep. 6878, ROG/DEN Tribunale di Ferrara con sede in Ferrara (FE), REG/trascritto il 03/10/2002 a Ferrara (FE) presso l'Ufficio del Registro, al n. 2470.

Trascrizione del 28/04/2004, part. 5239, gen. 8606; Pubblico ufficiale Tribunale di Ferrara in data 28/07/2001 Rep. 2397; Sentenza di divisione del Tribunale di Ferrara del 2001; a favore dei sig.ri ~~Venturati Germana, Venturati Gaetano, Grimaldi Clara, Grimaldi Silvana, Malfacini Emma, Gaerini~~
~~Luigi, Gaerini Ona, Maria, Gaerini Ilario, Gaerini Anna, Maria~~; contro i sig.ri ~~Venturati Gaetano,~~
~~Venturati Gaetano, Grimaldi Clara, Grimaldi Silvana, Malfacini Emma, Gaerini Luigi, Gaerini Ona,~~
~~Maria, Gaerini Ilario, Gaerini Anna, Maria~~. Riguardante l'unità immobiliare precedentemente censite
in Mesola al catasto terreni Foglio 161 ex mappale 60 oltre ad altri mappali.

Titolare/Proprietario: dal 28/09/2001 al 04/10/2002 **Donato Donatelli Donatelli** in forza di Denuncia di Successione del Pubblico ufficiale Ufficio Registri Immobiliari Alessandria in data 27/12/2001 rep. 54/1274, trascritto a Ferrara il 10/05/2003, part. 6065, gen. 9468 a carico del sig. **Donato Donatelli Donatelli** deceduto il 28/09/2001. Riguardante l'unità immobiliare precedentemente censite in Mesola al catasto terreni Foglio 161 ex mappale 60 oltre ad altri mappali.

Note: denuncia presentata nei termini eredità devoluta per legge per intero alla moglie in quanto le sorelle hanno rinunciato all'eredità con atto registrato in data 24/10/2001 a Bologna da notaio [redacted]. Ricontrata Accettazione di Eredità a firma del notaio [redacted] in data 04/10/2022 rep. 89808 a favore della sig.ra [redacted] trascritta a Ferrara il 10/10/2002, gen. n. 18310, part. n. 12025.

Titolare/Proprietario: dal 11/12/1996 al 04/10/2002 [REDACTED] quota di 4/108 e [REDACTED] Illaria quota di 4/108; in forza di Denuncia di Successione del Pubblico ufficiale Ufficio Registri di Bologna in data 12/07/2005 rep. 11/203, trascritto a Ferrara il 15/11/2005, part. 13458, gen. 25950 a carico del sig. [REDACTED] deceduto il 11/12/1996. Riguardante l'unità immobiliare precedentemente censite in Mesola al catasto terreni Foglio 161 ex mappale 60 oltre ad altri mappali. Note: per legge erede i due figli. Non riscontrata accettazione di eredità.

Titolare/Proprietario: 01/08/1977 al 04/10/2002 [REDACTED] quota di 5/9, [REDACTED] quota di 2/9 e [REDACTED] quota di 2/9; in forza di Denuncia di Successione del Pubblico ufficiale Ufficio Registri Immobiliari in data 21/04/1976, trascritto a Ferrara il 21/04/1978, part. 4110, gen. 5606 a carico della sig. [REDACTED] deceduta il 01/08/1977. Riguardante l'unità immobiliare precedentemente censite in Mesola al catasto terreni Foglio 161 ex mappale 60 oltre ad altri mappali. Note: per legge erede i due figli. Non riscontrata accettazione di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Oggetto: Permesso di costruire

Numero Pratica: 117/03, Prot. n. 12611-15321 del 15/11/2003

Intestazione: [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED]

Per lavori: costruzione di complesso immobiliare da blocco di n. 4 appartamenti e n. 7 villette a schiera

Oggetto: Permesso di costruire

Numero Pratica: 117/03, Prot. n. 2217 del 02/03/2005

Intestazione: [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED]

Per lavori: variante essenziale in corso d'opera per costruzione di complesso immobiliare da blocco di n. 4 appartamenti e n. 7 villette a schiera, per modifiche interne e realizzazione sottotetti.

Oggetto: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Numero Pratica: Prot. n. 15167 del 26/10/2005

Intestazione: [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della [REDACTED]

Per lavori: variante esterna senza alcuna modifica prospettica alle villette "A2" (sub. 16, 18, 28, 35) e "A3" (sub. 15, 19, 27, 34)

Agibilità prot. 5446 del 06/04/2006 per i sub. 34 e 27

7.1. Conformità edilizia:

Non è stato possibile dichiarare la conformità edilizia dell'immobile in oggetto in quanto sono state rilevate le seguenti difformità. La porta di accesso al bagno del piano terra è posta più indietro rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico, risulta essere posizionata sul prolungamento del muro della cucina e il sottoscala non rientra all'interno del bagno; la porta della camera da letto piccola è spostata rispetto a quanto indicato nell'elaborato grafico; è stata rilevata una scala di accesso in legno al sottotetto non indicata nell'elaborato grafico; nel sottotetto sono state realizzate delle tramezze per poter ricavare tre stanze simili a quelle del primo piano mentre nell'elaborato grafico il sottotetto è indicato come unico vano; i lucernai sono di dimensioni e in posizioni differenti rispetto a quelli indicati nell'elaborato grafico; le lunghezze del bagno al piano terra rilevate è pari a mt 2,48 mentre quella indicata nell'elaborato grafico è pari a mt 3,47; le altezze nel sottotetto rilevate sono pari a mt 1,40 quella in gronda e mt 2,77 nel colmo mentre nell'elaborato grafico sono indicate un'altezza in gronda pari a mt 1,40 e un'altezza nel colmo pari a mt 3,04. Fatte salve le migliori analisi a carico dell'acquirente.

7.2. Conformità urbanistica:

Il Comune di Mesola è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) adottato con delibera n. 36 del 29/07/2022 e successivamente approvato con delibera n. 12 del 28/04/2023.

Gli immobili in oggetto risultano individuati nel P.U.G. nelle seguenti zone:

- ♦ Zona RES.1 (art. 4.4 delle NTA).

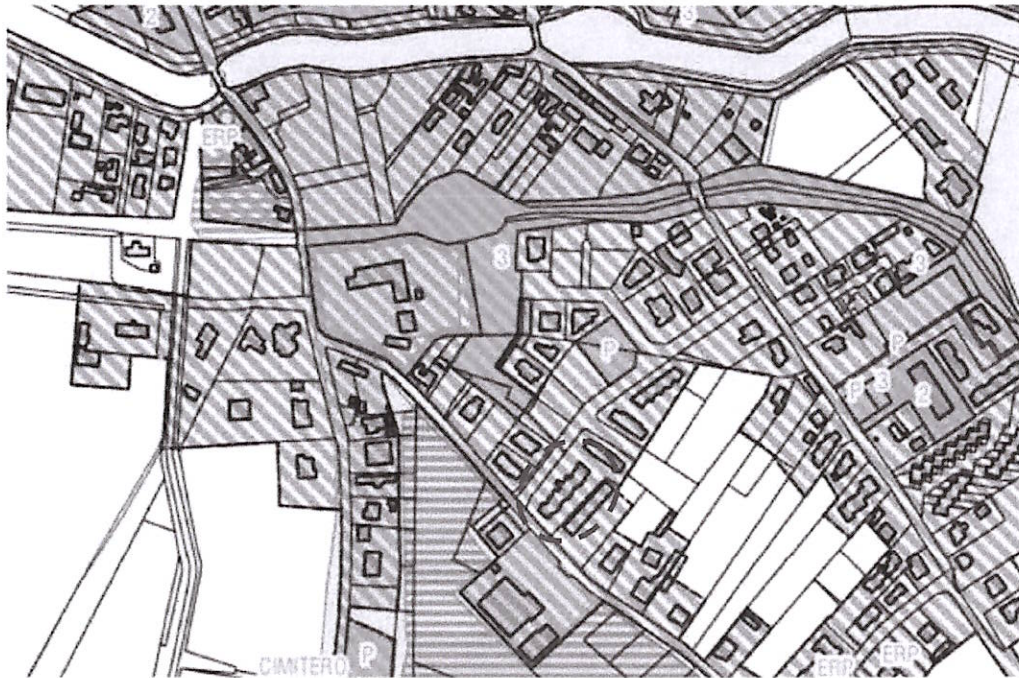


Tavola n.1: Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) – Lotto 001

Conformità urbanistica: si.

Si rimanda al regolamento urbanistico del Comune di Mesola per ogni approfondimento in merito.

Descrizione: Appartamento con autorimessa e corte

Trattasi di una villetta a schiera posta su tre piani con autorimessa al piano terra e corte esclusiva sia sul fronte che sul retro dell'immobile sito in Mesola (FE), Via Alfonso II d'Este n. 6.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, autorimessa e due corti esclusive; al primo piano è composta da due camere da letto, bagno e balcone; al piano sottotetto è composta da tre camere ad uso di ripostiglio non presenti né nella scheda catastale né nell'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio in atti.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile presenta una struttura portante in muratura con tramezzature interne ed esterne in muratura; i soffitti sono in laterocemento; esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in ceramica; nei bagni e nella cucina è presente un rivestimento in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno con doppio vetro, esternamente sono presenti avvolgibili in pvc. Nelle portefinestre sono presenti cancelletti di sicurezza in metallo. La porta di ingresso e le porte interne sono in legno. Il portone dell'autorimessa è in metallo di tipo basculante.

Il riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ghisa mentre nel bagno al primo piano c'è un termoarredo in alluminio. La caldaia è posizionata in una nicchia esterna alla quale ci si accede dal balcone. L'impianto elettrico è di tipo civile sottotraccia. E' presente l'impianto di condizionamento con motore esterno posto sul balcone, ma i due split interni non sono presenti nell'immobile. Tutti gli impianti dovranno

Si raccomanda la visione dell'immobile e delle pratiche edilizie con un proprio tecnico di fiducia prima dell'acquisto al fine di rendersi pienamente edotti dello stato dei luoghi.

Proprietà per 1/2 di ~~_____~~

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Characteristics of respondents

Impianto

Esiste impianto elet

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2005
Impianto a norma	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	Non rilevata

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con elementi radianti in ghisa
Stato impianto	Da verificare con rilievi specialistici
Esiste la dichiarazione di conformità	Non rilevata

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si, non sono presenti gli split interni ma solo il motore esterno
--	---

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	Non rilevabile
---	----------------

Destinazione	Parametro	Superficie lorda	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P.T.	superficie lorda	45,65	1,00	45,65
Autorimessa	superficie lorda	13,50	0,50	6,75
Portico	superficie lorda	3,85	0,30	1,16
Corte	superficie lorda	107,10	0,10	10,71
Abitazione P.P.	superficie lorda	55,45	1,00	55,45
Balcone	superficie lorda	7,20	0,30	2,16
		232,75		121,88

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.

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, vetustà, tipologia, grado di rifinitura 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 all'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 a carico dell’aggiudicatario gli oneri diretti ed indiretti, necessari alla regolarizzazione delle difformità edilizie se e come possibile, sentito il parere degli Uffici preposti nulla escluso.
Nella presente stima è ricompreso il valore dell’area scoperta pertinenziale, comprensivamente a tutte le parti comuni di cui all’art. 1117 del c.c., nonché la comproprietà dei muri divisorii ex artt 880 e seguenti del c.c.

8.2. Fonti di informazione:

Per la redazione della presente relazione e per la definizione del valore di stima dei vari lotti ci si è avvalsi delle informazioni reperite presso operatori del settore immobiliare i cui risultati sono riportati di seguito:

ID	DESTINAZIONE / ZONA	IMPORTO RICHIESTO [€]	SUP. (MQ)	€/MQ	Fonte
1	Abitazione - Via 11 Settembre 2021 - Mesola (FE)	99.000,00	106	933,96	Immobiliare.it
2	Abitazione - Via Garibaldi - Mesola (FE)	77.000,00	148	520,27	Immobiliare.it
3	Abitazione - Via Biverare - Mesola (FE)	90.000,00	120	750,00	Immobiliare.it
4	Abitazione - Via G. Mazzini - Mesola (FE)	98.000,00	100	980,00	Immobiliare.it
5	Abitazione - Via Pomposa - Mesola (FE)	95.000,00	120	791,67	Immobiliare.it
Prezzo medio ABITAZIONI (Σ importo / Σ superfici) = €/mq				772,73	

Tabella n.1: comparabili di mercato lotto 001

I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzioni, attesi gli sconti praticati a causa della attuale crisi economica del settore immobiliare, come confermato dalle statistiche “Idealista” per le abitazioni, nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita del 24,4%, che lo scrivente, visto il caso di specie, ritiene congruo.



Immagine n.3 - sconto medio provincia di Ferrara da indagine Idealista (Fonte Idealista.it)

A conclusione dell'analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ha analizzato anche i range di valori indicati dall'Istituto Meccanografico Immobiliare, riepilogati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (Euro/MQ)	
		min	max
Abitazioni civili	Normale	670	1.000
Abitazioni di tipo economico	Normale	475	670
Box	Normale	330	430
Ville e villini	Normale	760	1.050

Tabella n.2: valori OMI - Mesola zona B1 Centrale/Capoluogo comunale centro dell'abitato

I dati raccolti sono poi stati utilizzati per addivenire alle conclusioni di valore riportate di seguito.

Lo studio è finalizzato a fornire il **"Valore di Mercato (VM)"** dei beni immobili in oggetto, descritti ai capitoli precedenti.

Per l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alle superfici commerciali calcolate, lo scrivente ha applicato, ai valori unitari di cui alle analisi di mercato riportate al capitolo precedente, i **coefficienti di merito** calcolati rapportando i comparabili alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili oggetto di valutazione e considerando che la vendita sarà coatta mediante asta competitiva giudiziaria.

In particolare, sono stati considerati i seguenti coefficienti di merito o ponderazione:

- ◆ **"sconto o maggiorazione sul prezzo"**: trattasi di coefficiente deprezzativo ricavato dalla tabella Idealista (Immagine n. 3) pari al 24% medio.
- ◆ **"vetustà"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto l'anno di costruzione o ristrutturazione dell'immobile;
- ◆ **"posizione/esposizione"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la posizione in cui è collocato l'immobile;
- ◆ **"tipologia edilizia/finiture"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la tipologia delle finiture e delle caratteristiche costruttive dell'immobile;
- ◆ **"commerciabilità/superficie"**: trattasi di coefficiente che tiene in debito conto la consistenza della superficie dell'immobile;
- ◆ **"completamento finiture"**: trattasi di coefficiente deprezzativo che tiene conto degli eventuali interventi ancora da realizzare per considerare l'immobile finito.

ID	DESTINAZIONE / ZONA	SCONTO O MAGGIORAZIONE SUL PREZZO	VETUSTA'	POSIZIONE / ESPOSIZIONE	TIPOLOGIA EDILIZIA / FINITURE	COMMERCIALITÀ / SUPERFICIE	COEFFICIENTE	VALORE UNITARIO RAGGUAGLIATO €/MQ
1	Abitazione - Via 11 Settembre 2021 - Mesola (FE)	0,76	1,00	1,00	1,00	0,98	0,74	695,62
2	Abitazione - Via Garibaldi - Mesola (FE)	0,76	1,05	1,00	1,02	1,02	0,83	431,95
3	Abitazione - Via Biverare - Mesola (FE)	0,76	1,07	1,00	1,00	1,00	0,81	609,90
4	Abitazione - Via G. Mazzini - Mesola (FE)	0,76	1,00	1,00	0,98	0,98	0,73	715,31
5	Abitazione - Via Pomposa - Mesola (FE)	0,76	0,95	1,00	0,95	1,00	0,69	543,00
Valore medio unitario €/mq								613,19

Tabella n.3 - calcolo valore medio da comparabili di mercato Lotto 001

Per valore medio di riferimento si è considerato la media dei valori medi sopra indicati e dei valori massimi OMI per abitazioni di tipo economico, ovvero (€ 613,19 + € 670,00) / 2, pari a €/mq 641,60.

8.3. Valutazione corpi:

A Appartamento con autorimessa e corte

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione con autorimessa e corte	121,88	€ 641,60	€ 78.194,54
Valore corpo			€ 78.194,54
Valore Accessori			/
Valore complessivo intero			€ 78.194,54
Valore complessivo diritto e quota (1/2)			€ 39.097,27

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota (1/2)</i>
A	Abitazione con autorimessa e corte	121,88	€ 78.194,54	€ 39.097,27

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (valore intero):

Riduzione del 15% dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi: € 11.729,18

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: /

Spese tecniche di regolarizzazione/messa in pristino urbanistica e/o catastale: € 10.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: /

8.5. Prezzo base d'asta del lotto (valore intero):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 56.465,36

Valore arrotondato intero: € 56.000,00

8.6. Prezzo base d'asta del lotto (valore della quota di 1/2):

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 28.000,00

Data generazione:
07/11/2024

L'Esperto alla stima
Ingegnere Marco Rubin



ALLEGATI ALLA PERIZIA

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Pratiche edilizie;
4. Visure ipotecarie;
5. Atti di provenienza;
6. Convenzioni edilizie;
7. Limiti e assunzioni alla stima.