# Tribunale di Ferrara

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N° Gen. Rep. **218/2020**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10/11/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. STEFANO GIUSBERTI**

Custode Giudiziario: **Dott. IOLANDA CARNEVALE**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 :
Abitazione

**Esperto alla stima:** Geometra Arianna Camattari
**Codice fiscale:** CMTRNN77C58C912H
**Studio in:** Strada Provinciale 66 - Fe Goro
**Telefono:** 339/2217035
**Email:** ariannacamattari@libero.it
**Pec:** arianna.camattari@geopec.it



Firmato Da: CAMATTARI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2235f354c7f061e121818827562491 9a

# INDICE SINTETICO

## 1. Dati Catastali

**Bene:** Via G. Chizzolini [redacted] Comune di Fiscaglia (Fe) Unione dei Comuni di : Migliaro, Migliarino e Massafiscaglia. Più precisamente in Località Massafiscaglia - 44025

**Lotto: 001 - Abitazione**

**Corpo: A**
**Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]**

[redacted], Proprietà per 1/2

[redacted], Proprietà per 1/2

**foglio 10, particella 549, subalterno 3 e 4 (graffati)**

indirizzo Via G. Chizzolini [redacted] piano Terra/Primo, comune Fiscaglia

categoria A/4, classe Unica, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq 135,

rendita € 275,53;

## 2. Stato di possesso: Corpo A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili : Corpo A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

## 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via G. Chizzolini [redacted] - Fiscaglia (FE) - 44025

**Lotto:** 001 - Abitazione su due piani

Creditori Iscritti: [redacted]

## 5. Comproprietari

**Beni:** Via G. Chizzolini [redacted] - Fiscaglia (Fe) - 44025

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A

Comproprietari: [redacted] per la quota di 1/2

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via G. Chizzolini [redacted] - Fiscaglia (Fe) - 44025

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A



Firmato Da: CAMATTARI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2235f354c7f061e1218188275624919a

**Misure Penali:** ---

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via G. Chizzolini [redacted] - Fiscaglia (Fe) - 44025

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Corpo:** A
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Via G. Chizzolini [redacted] - Fiscaglia (Fe) - 44025

**Lotto:** 001 - Abitazione

**Valore complessivo intero: € 64.800,00**



Firmato Da: CAMATTARI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2235f354c7f061e121818827562491 9a

Beni in **Fiscaglia(FE) Loc. Massafiscaglia**
Via G. Chizzolini n. [redacted]

## Lotto: 001 - Abitazione

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?** Si
**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** Si

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via G. Chizzolini** [redacted]

**Quota e tipologia del diritto**
Eventuali comproprietari:

Comproprietario: [redacted] per 1/2

**Identificato al catasto Fabbricati:**
Intestazione:
[redacted] proprietà per 1/2,
[redacted] proprietà per 1/2,

foglio 10, particella 549, subalterno 3 e 4 (graffati), scheda catastale sì, indirizzo Via G. Chizzolini [redacted], piano Terra/Primo, comune Fiscaglia, categoria A/4, classe Unica, consistenza 5,5 vani, superficie mq 135, rendita € 275,53;

Derivante da: Variazione toponomastica del 23/01/2004 prot. FE0006723 e Denuncia di Successione del 13/12/1983 ;

Confini: L' intera area al mappale n. 286 confina con : Via G. Chizzolini - Mappale n.580 e 1544 - Mappale n. 988;

Si precisa che l'abitazione è censita al Subalterno n. 3 mentre la corte esclusiva al Subalterno n.4, ma entrambi sono un unica unità immobiliare.

**Note:**
**Rispetto la planimetria catastale depositata agli atti vi sono delle difformità nelle dimensioni del bagno al piano terra ed una tramezzatura al piano primo tra le camere da letto.**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Oneri totali: Stimati circa € 1000,00

### 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La zona urbanistica in cui è posta l'abitazione è centrale al paese di Massafiscaglia e pertanto ser-



Firmato Da: CAMATTARI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2235f354c7f061e1218188275624919a

vita dai principali servizi ed infrastrutture locali.

**Caratteristiche zona:** Zona residenziale di importanza storico-architettonica
**Area urbanistica:** urbana a traffico normale con parcheggi.
**Servizi presenti nella zona:** Non specificato
**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato
**Caratteristiche zone limitrofe:** Località balneari
**Importanti centri limitrofi:** Città di Ferrara.
**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato
**Attrazioni storiche:** Non specificato
**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Corpo A

### 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:*

*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:*

Intervento ex. art. 499 C.P.C. per riscossione credito (imposte,tasse,tributi) da parte di [redacted], per importo €. [redacted]

*4.2.2 Pignoramenti:*

Pignoramento a favore [redacted] domiciliato presso Via [redacted] per importo di €. [redacted] derivante da atto di precetto del [redacted];

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

### 4.3 Misure Penali



Firmato Da: CAMATTARI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2235f354c7f061e121818827562491 9a

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna
**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:** Non specificato
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: Corpo A

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietà al 1000/1000; [redacted] Usufrutto; **proprietario/i ante ventennio** al **13/12/1983** In forza di acquisto oltre il trentennio.

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietà al 1000/1000; **proprietario/i ante dal 13/12/1983 al 05/08/2013** In forza di Voltura per riunione usufrutto;

**Titolare/Proprietario:** [redacted] proprietà per 1/2; [redacted] proprietà per 1/2; **proprietario/i ante dal 05/08/2013 ad oggi;**

## 7 PRATICHE EDILIZIE: Corpo A

Dalla ricerca svolta presso l'ufficio tecnico del Comune di Fiscaglia (Fe) non sono emerse pratiche/titoli edilizi a nome dei suddetti proprietari succedutisi nel trentennio. E' emersa un unica pratica a nome A-godi Luciano non pertinente all'immobile oggetto di stima.

Lo stato dei luoghi descritto è riferito alla data del sopralluogo ovvero febbraio 2021, non si garantiscono ulteriori variazioni e/o modifiche successive a tale data.

## 7 *Conformità edilizia:*

**Abitazione in villini [A7]**

Non avendo riscontrato titoli edilizi non è possibile dichiarare la conformità di quanto rilevato.
**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;**

**Note:** L' eventuale sanatoria è da valutare/concordare con i tecnici degli uffici comunali, così come le spese.

**Note generali sulla conformità**:
Nonostante la quota pignorata sia pari al 50%, le eventuali spese di Sanatoria riguardano l'intero fabbricato.



Firmato Da: CAMATTARI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2235f354c7f061e121818827562491 9a

## 7 *Conformità urbanistica: Corpi A*

**Abitazione in villini [A7]-Magazzino(C/2)-Garage(C6)**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Regolatore Generale |
| In forza della delibera: | Giunta Provinciale delibera n. 605 del 19/10/1999 |

**Note sulla conformità:**
Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al corpo **A**

Abitazione su due piani (terra e primo) in aderenza per due lati ad altre unità immobiliari sia di tipo residenziale sia di tipo commerciale (negozi), lungo una delle strade principali nel centro del paese di Massafiscaglia. L' ingresso da Via Chizzolini è lungo un corridoio da cui si accede alla sala soggiorno-pranzo; proseguendo vi è il vano scala, il bagno ed alcuni ripostigli. Tra il bagno ed il corridoio (nella zona disimpegno) è stata allestita la zona cottura e vi è un collegamento con una piccola corte esclusiva chiusa tra fabbricati (censita al subalterno n.4). L' abitazione non è in buone condizioni di manutenzione-conservazione ma necessita 'intervento di risanamento e consolidamento. Inoltre, la piccola area cortiliva esclusiva è interclusa tra fabbricati limitrofi e di poca utilità.

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:
Comproprietario: [redacted] - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **135**
E' posto al piano: Terra e Primo
L'edificio è stato costruito nel: non riscontrato
L'edificio è stato ristrutturato nel: non riscontrato
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 ; ha un'altezza utile interna media di circa m. mt. 3.00

Stato di manutenzione generale: scarso

**Impianti:**
**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Note generali impianti:** Gli impianti esistenti sono funzionanti ma da verificare la conformità a norma di legge.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**
La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Abitazione | sup reale lorda | 135,00 | 1,00 | 135,00 |
| | | **135,00** | | **135,00** |



Firmato Da: CAMATTARI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2235f354c7f061e121818827562491 9a

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell' attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonchè la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell' immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all' attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Uffici del registro di Ferrara, Cento e Comacchio;
Ufficio tecnico di Fiscaglia;
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Fiscaglia e limitrofi;
Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali.

### 8.3 Valutazione corpi:

**A. Abitazione in villini [A7] con annesso Ripostiglio**
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 64.800,00

| *ID* | *Immobile* | *Superficie Lorda* | *Valore intero medio ponderale* | *Valore diritto e quota* |
|---|---|---|---|---|
| A | Abitazione popolare [A4] | 135,00 | € 64.800,00 | € 32.400,00 |

| *Destinazione* | *Superficie Equivalente* | *Valore Unitario* | *Valore Complessivo* |
|---|---|---|---|
| Abitazione | 135,00 | € 480,00 | € 64.800,00 |

| | |
|---|---|
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | € 64.800,00 |
| Valore corpo | € 64.800,00 |
| Valore Accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 64.800,00 |
| Valore complessivo diritto e quota (50%) | **€ 32.400,00** |

### 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% | € 4.860,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 1.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

Giudizio di comoda divisibilità:
L'intera proprietà composta da un unica abitazione non è comodamente divisibile.



Firmato Da: CAMATTARI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2235f354c7f061e1218188275624919a

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 26.540,000**

Arrotondabile **€ 26.500,00**

Data generazione:
27-09-2021

L'Esperto alla stima
**Geometra Arianna Camattari**

Firmato Da: CAMATTARI ARIANNA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2235f354c7f061e12181882756249 19a