

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

N° Gen. Rep. **147/2022**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20/07/2023 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.sa Anna Ghedini**

Custode Giudiziario: **Dott. Simone Marchesini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Michele Cervellati
C.f.: CRVMHL65E03A944M
Studio in: Corso Porta Reno 37 - 44121 Ferrara
Telefono: 0532 761412
Fax: 0532 711612
Email: m.cervellati@studiocervellati.com

Appartamento al piano terra e piano primo, con accesso esclusivo dal piano terra, con piccolo annesso ripostiglio in corpo separato, in Comune di Ferrara (FE), Via Modena, [REDACTED].

Lotto: 001

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.

Appartamento al piano terra e piano primo, con accesso esclusivo dal piano terra, con piccolo annesso ripostiglio in corpo separato, in Comune di Ferrara (FE), Via Modena,

[REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

==.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di FERRARA (D548) (FE):

Intestazione: **[REDACTED]**

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Foglio 128 Particella 11, Subalterno 3, graffato con

Foglio 128 Particella 336, Subalterno 3

Via Modena n. **[REDACTED]** Piano T-1

Dati di classamento

Rendita: € 325,37

Zona censuaria 2,

Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani

Agli immobili di cui sopra compete la proporzionale quota di comproprietà ai sensi degli art. 1117 e ss. del C.C., di ogni parte comune pertinenziale, ed in particolare di ogni parte comune come indicata nei rogiti di provenienza, e come costituite agli atti catastali e come eventualmente identificate nelle pratiche edilizie dello stato legittimo.

Confini abitazione e ripostiglio in corpo unico: Corte Comune su più lati, ragioni **[REDACTED]**, ovvero.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali non vi sono particolari difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne che si ritiene comunque non incidono nella rendita catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: frazione di Cassana con traffico sostenuto e poca disponibilità di parcheggi.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: ==.

Servizi offerti dalla zona: ==.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: ==.

Attrazioni paesaggistiche: ==.

Attrazioni storiche: ==.

Principali collegamenti pubblici: ==.

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo l'appartamento era nella disponibilità debitore esecutato e non sono stati reperiti contratti di locazione.

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:

==.

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

==.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

==.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

==

In relazione agli immobili in stima sono da intendersi ivi comprese tutte le servitù attive e passive se ed in quanto presenti, come indicate nei rogiti di provenienza e per destinazione dei luoghi e/o con carattere ultraventennale.

L'accesso avviene da aree cortilive con carattere ultraventennale, con ogni diritto da far valere e/o da subire per tale circostanza.

Da precisare che l'accesso alla abitazione ed al ripostiglio avviene con carattere ultraventennale attraverso l'area cortiliva circostante il fabbricato.

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

4.2.1 Iscrizioni:

==.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ferrara in data 20/10/2022 ai nn. **reg. part. 14995** **reg. gen. 20245**, a favore [REDACTED], contro

██████████ e gravante sui beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, precisando che il pignoramento interessa solo il mappale 11 subalterno 3, e non indica il mappale 336 subalterno 3 benché graffato.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

==.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

==.

4.3 **Misure Penali**

==.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: Dalle informazioni reperite durante il sopralluogo l'immobile non risultano amministrazioni condominiali. In ogni caso sono da intendersi a carico dell'eventuale aggiudicatario tutte le spese di natura condominiale a termini di legge.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non disponibili.

Ogni eventuale spesa condominiale insoluta e/o pregressa, di ogni genere e natura (ordinaria e straordinaria), nel biennio anteriore alla data di aggiudicazione sono da intendersi a totale carico dell'aggiudicatario, a termini di legge, salvo ogni maggiore somma determinata a consuntivo.

Millesimi di proprietà: == non disponibili.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non disponibili.

Attestazione Prestazione Energetica: Non disponibile.

Indice di prestazione energetica: Non disponibile.

Note Indice di prestazione energetica: Non disponibili.

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

Avvertenze ulteriori: Si rimanda a quanto indicato in perizia e nei limiti ed avvertenze della perizia, riportati in calce al presente rapporto di stima.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: ██████████, dal 18/09/2015 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di Successione in morte della Sig.ra ██████████, successione 315/9990/12 del 14/02/2012, deceduta il 16/02/2011, trascritta a Ferrara in data 18/09/2015 al reg. part. 9784.

Titolare/Proprietario: ██████████,
██████████
18/09/2015.

██████████
67/1090 del 26/07/1999, deceduto il 03/04/1999, trascritta a Ferrara in data 01/09/2001 al reg. part. 10200.

Titolare/Proprietario: Sig. ██████████, da ante ventennio al 20/01/1976.

In forza di atto di vendita in data 20/01/1976, a rogito del Notaio Colombo Bignozzi, rep. 25763 racc. 11447, trascritto a Ferrara in data 29/01/1976 al reg. part. 839, atto di vendita rogito Notaio Mario Coccioli del 20/02/1984 rep. 11059, trascritto a Ferrara il 24/08/1984 al reg. part. 2138.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato edificato ante 01/09/1969.

Condomo Edilizio - Concessione in Sanatoria n. 36263 del 23/08/1983, intestata a Pinca Armando, per la realizzazione di una scala per accesso dal piano terra al piano primo e bagno, con realizzazione di un vano ad uso bagno e un vano ad uso ripostiglio, apertura di finestre e porta di ingresso all'abitazione.

Non si reperite ulteriori pratiche edilizie pertinenti agli immobili oggi pignorati.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le pratiche edilizie reperite non vi sono particolari essenziali difformità ad eccezione di lievi difformità dimensionali interne.

Eventuali ulteriori irregolarità non riscontrate o non riscontrabili dovranno essere quindi ripristinate in conformità dei titoli edilizi rilasciati fatta salva ogni diversa interpretazione rilasciata dagli uffici tecnici comunali in merito all'eventuale possibilità di regolarizzazione ai sensi della Legge Regionale n. 23/2004, e fatti salvi i limiti delle tolleranze così come regolamentate dall'art. 19bis della citata Legge Regionale n. 23/2004 di riferimento, e pertanto saranno quindi da intendersi a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri ed incumbenti nessuno escluso per ogni eventuale ripristino e/o regolarizzazione dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati come sopra citati, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici tecnici comunali, anche per le eventuali difformità non espressamente rilevate ed indicate nella presente perizia. Il valore di stima pertanto prevede riduzioni ed abbattimenti in cui è da intendersi compresa l'incidenza di ogni eventuale difformità non espressamente rilevata ed indicata nella presente perizia.

Si ritiene che l'immobile oggetto di pignoramento sia sostanzialmente conforme al Condomo Edilizio citato, per quanto riguarda il profilo edilizio.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	PSC-RUE Vigente, oltre ad ogni norma e regolamento edilizio urbanistico vigente per il Comune di Ferrara così come approvati ed adottati, oltre ad ogni norma, regolamento e/o eventuale vincolo di ogni eventuale ente terzo preposto.
----------------------------------	---

Note sulla conformità: L'immobile in stima è da intendersi gravato da ogni vincolo ex lege indicato nello strumento vigente, ed ogni vincolo di ogni eventuale ente terzo, con valenza territoriale, anche se non espressamente indicato in perizia, facendo espressamente riferimento a quanto indicato nello strumento urbanistico vigente e a quanto indicato in ogni eventuale regolamento di altri enti interessati con riferimento all'immobile in stima.

La vendita è da intendersi nello stato di fatto e di diritto con espresso riferimento alle attuali normative edilizie/urbanistiche, compresa ogni norma, regolamento e vincolo di enti terzi preposti qui si intendono integralmente riportate, nessuno escluso.

L'acquirente non potrà sollevare alcuna pretesa e/o eccezione per ogni vincolo di natura edilizia/urbanistica e ambientale ecc. gravante sull'immobile.

Descrizione:

Appartamento al piano terra e piano primo, con accesso esclusivo dal piano terra, con piccolo annesso ripostiglio in corpo separato, in Comune di Ferrara (FE), Via Modena, [REDACTED], di cui al punto A.

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano terra e primo, con accesso esclusivo dal piano terra, con piccolo annesso ripostiglio in corpo separato, in Comune di Ferrara (FE), Via Modena, [REDACTED]

L'abitazione è composta al piano terra da ingresso, ripostiglio nel sottoscala, cucina, bagno, soggiorno, vano scala che sale al piano primo composto da camera da letto e ripostiglio, e corta rampa di scale che sale al bagno.

Il fabbricato nel suo complesso ha le strutture portanti in murature in laterizio e con solai mediani e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate e le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Internamente le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

Le porte interne sono in legno tamburato mordenzato.

I pavimenti sono in buona parte in piastrelle di ceramica, mentre la camera da letto vi è del parquet.

I rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica.

Infissi sono in telai di legno e vetro-camera, con tende alla veneziana e inferriate al piano terra.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitario è autonomo, con termosifoni.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori sanitari (lavabo, bidet, wc, piatto doccia).

Gli impianti sono sottotraccia, con ogni verifica della loro conformità e con ogni onere di adeguamento a carico dell'eventuale aggiudicatario.

L'accesso all'appartamento ed al ripostiglio in corpo separato avviene tramite corte circostante al fabbricato, con carattere ultraventennale, con ogni onere ed incombente per ogni diritto da far valere e/o da subire, con oneri, nessuno escluso, a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Stato di uso e conservazione complessivi.

L'appartamento si presenta in stato di uso e manutenzione normale. Il livello di finiture è normale.

Il ripostiglio si presenta in stato di uso e manutenzione modesto.

Dati di consistenza.

Appartamento al piano terra e primo, con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 83,00.

Ripostiglio/wc (mapp 336 sub 3), con superficie al lordo delle murature d'ambito di circa mq 5,50.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento al piano terra e primo	sup reale lorda	83,00	1,00	83,00
Ripostiglio/wc (mapp 336 sub 3)	sup reale lorda	5,50	1,00	5,50
		88,50		88,50

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con valori di mercato per beni simili nella zona, oltre a tenere conto della personale esperienza dello scrivente.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti sono già comprensivi di ogni eventuale incombente per ogni onere e spesa per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali se necessarie, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori di stima è altresì compresa l'incidenza di ogni eventuale onere ed incombente necessario, nessuno escluso, per ogni eventuale ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli rilasciati, nessuno escluso, che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia.

Nel valore unitario di stima della abitazione è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

I valori di stima espressi a corpo sono comunque da intendersi comprensivi di ogni eventuale onere ed incombente derivante dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile (vedi avvertenze e limiti della perizia allegati in calce) anche se non esplicitati in perizia, e che saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Nei valori stimati sono da intendersi compresi tutti gli oneri ed incombenti derivanti dallo stato di fatto e di diritto dell'immobile, con ogni onere ed incombente per diritti da far valere e/o da subire derivante per ogni circostanza in diritto anche se non specificatamente indicato in perizia.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, Ufficio del Registro di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento al piano terra e piano primo, con accesso esclusivo dal piano terra, con piccolo annesso ripostiglio in corpo separato, in Comune di Ferrara (FE), Via Modena,

di cui al punto A.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente in mq.</i>	<i>Valore Unitario in €.</i>	<i>Valore Complessivo in €.</i>
Appartamento al piano terra e primo	83,00	€ 900,00	€ 74.700,00

Ripostiglio/wc (mapp 336 sub 3)	5,50	€ 400,00	€ 2.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo		€ 76.900,00	
Valore corpo		€ 76.900,00	
Valore Accessori	==		
Valore complessivo intero			€ 76.900,00
Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà			€ 76.900,00

ID	Immobile	Superficie Lorda in mq.	Valore intero medio ponderale in €.	Valore diritto e quota di 1/1 della piena proprietà in €.
A	Appartamento al piano terra e primo Ripostiglio/wc (mapp 336 sub 3)	88,50	€ 76.900,00	€ 76.900,00

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%)	€ 11.535,00
Riduzione del ==% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	==
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Costi di cancellazione oneri e formalità: già comprese nei valori unitari di stima.	==
Arrotondamento	-365,00 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda:	€ 65.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	==

AllegatiAllegati perizia:

- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico,
- Planimetrie catastali,
- Planimetrie stato rilevato,
- Visure catastali,
- Visure catastali storiche,

- Documentazione fotografica,
- Avvertenze e limiti della relazione di stima.

Fascicolo:

- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.

Ferrara, 15/06/2023

L'Esperto alla stima

Geometra Michele Cervellati