

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OLYMPIA SPV SRL

contro:


N° Gen. Rep. 111/2023
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 13-03-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Stefano Giusberti**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Sensi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto UNICO
Appartamento e cantina

Quota di proprietà 1/1
Comune di Portomaggiore (FE)
Via Roma 60

Esperto alla stima: Geom. Luca Pevere

Codice fiscale: PVRLCU68E03D548Q

Partita IVA: 01300050380

Studio in: Via Catena, 66/B – 44124 Ferrara

Telefono/fax: 0532740431

Email: info@studiopevere.com

Pec: luca.pevere@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

Bene: appartamento e cantina in Portomaggiore (FE) via Roma 60 cap. 44015

Lotto: UNICO

Intestato a:

[REDACTED]

Immobili:

Catasto dei Fabbricati comune di PORTOMAGGIORE (FE)

Appartamento foglio 121 particella 1041 sub 8

Cantina unita all'appartamento particella 1056 sub 8

2. STATO DI POSSESSO

Occupato

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI: NO

4. COMPROPRIETARI: NO

5. MISURE PENALI: NO

6. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI: SI

7. PREZZO

Prezzo STIMATO per la quota 1/1 :	€	40.800,00
Riduzione dovuta all'immediatezza della vendita	€	-6.120,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	<u>-600,00</u>

PREZZO BASE D'ASTA QUOTA 1/1 € 34.000,00

**Unità residenziale
Appartamento e cantina
in Portomaggiore (FE), Via Roma 60**

Lotto: UNICO – UNITA' RESIDENZIALE - APPARTAMENTO

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 E CANTINA

Immobili: in Portomaggiore (FE) Via Roma 60 cap. 44015

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

nato i [redacted] c.f. [redacted] Proprietà 1/1

**APPARTAMENTO - Catasto fabbricati di Portomaggiore (FE), foglio 121, particella 1041, sub 8
Unito alla cantina mappale 1056 sub. 8**

- indirizzo Via Roma 60, Piano T-1, Comune Portomaggiore (G916)
- categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 68 mq, rendita € 209,17

Derivante da:

- variazione del 09/03/1992 in atti dal 21/03/1992 Altre var. (n. 577.1/1992)
- scheda catastale n. 13422 presentata il 01/01/1985

Confini appartamento: per tre lati spazio areo su corte comune, vano scala comune e ragioni comune di Portomaggiore; salvo altri e più precisi.

Confini cantina: per due lati con corte comune mappale 104, ragioni comune di Portomaggiore e mappale 1134; salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

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

Si evidenzia inoltre che rappresentazione grafica dell'appartamento non è indicata l'altezza dei vani.

Regolarizzabili mediante:

- redazione di nuova planimetria

Spesa minima per l'aggiornamento catastale stimato in circa: € 600,00

I costi minimi presunti sono puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge.

Si precisa che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

PARTI COMUNI

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., l'area a sedime e la corte del fabbricato ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso.

PATTI

Il suddetto immobile viene alienato e rispettivamente acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutti gli annessi, connessi, pertinenze, adiacenze, accessioni, usi, diritti e servitù attive e passive, se o come eventualmente esistenti ed aventi titolo legale ad esistere.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato è ubicato nel zona est del centro abitato di Portomaggiore a poche centinaia di metri dal centro urbano.

Il fabbricato si trova in una zona residenziale con fabbricati prevalentemente di tipo popolari

Nelle immediate vicinanze sono presenti i servizi primari.

La stazione ferroviaria è distante circa 800 metri.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato con contratto di comodato al sig. Hussain Babar nato in Pakistan il 15/03/1981.

Contratto stipulato il 19/08/2022 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 19/08/2022 al n. 2032 serie 3.

Si evidenzia che il ripostiglio più grande a sud della corte (confinata per due lati con la corte comune) è occupato da una terza persona senza titolo.

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:
Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1 Iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA

A favore di: BANCA PER LA CASA S.P.A. di Milano

Contro: [REDACTED]

Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Importo ipoteca: € 210.000,00 - Importo capitale: € 105.000,00

A rogito di Notaio BIGNOZZI GIUSEPPE di Comacchio in data 09/11/2006 rep. 7949/3646

Iscritta a Ferrara in data 22/11/2006 al n. di **reg. gen. 31756 e reg. part. 6516**

L'ipoteca colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. Mohammad Asif, identificato al catasto dei fabbricati del comune Portomaggiore al foglio 121 mappale 1041 sub. 8 unito al mappale 1056 sub. 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento

A favore di: OLYMPIA SPV SRL di Treviso

Contro: [REDACTED]

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A rogito di UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FERARRA in data 17/07/2023 al rep.n. 2078

Trascritto a Ferrara in data 06/09/2023 al n. di **reg. gen. 16458 e reg. part. 12467**

Il pignoramento colpisce i beni per la quota di 1/1 di piena proprietà del sig. Mohammad Asif, identificato al catasto dei fabbricati del comune Portomaggiore al foglio 121 mappale 1041 sub. 8 unito al mappale 1056 sub. 8.

4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

4.3 Misure Penali
Nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: ==

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ==

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ==

Millesimi di proprietà: ==

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: ==

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ==

Attestazione Prestazione Energetica: n. 07037-033763-2015 valido fino al 01/04/2025

Indice di prestazione energetica: Classe G

Note Indice di prestazione energetica: ==

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

Avvertenze ulteriori: non è stato condotto, in quanto non espressamente conferito in incarico, un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal 29/12/1995 al 09/11/2006 (ante ventennio)

██████████ nato a Portomaggiore (FE) il 24/02/1955

██████████ nata a Pozzonovo (PD) il 18/09/1923

Alla sig.ra Merlin Irene per la quota di $\frac{1}{2}$ con atto del Notaio Eugenio Giuseppe Montanari di Ferrara in data 29 dicembre 1995 rep.n.86315/11742 registrato a Ferrara il 15 gennaio 1996 al n.341 ed ivi trascritto il 9 gennaio 1996 ai nn.567/503;

- in ragione di $\frac{1}{4}$ (un quarto) ciascuno dell'intero ai signori Merlin Irene e Rubbi Ezio in forza di successione legittima in morte del signor Rubbi Giordano, nato a Portomaggiore (FE) il 31 agosto 1925 e mancato ad Argenta (FE) il 2 aprile 2006 giusta denuncia presentata presso l'Ufficio del Registro di Portomaggiore in data 05/02/2007 n.39, vol.271, trascritta a Ferrara il 10/09/2007 reg. gen. 23335 part. 13546.

Accettazione tacita eredità notaio Giuseppe Bignozzi di Comacchio (FE) atto del 09/11/2006 rep. 7948/3645 trascritta a Ferrara il 10/11/2006 al part. 18857 gen. 30443

Dal 09/11/2006 ad oggi

██████████ nato in ██████████

In forza di atto di vendita a rogito di Notaio GIUSEPPE BIGNOZZI di Comacchio (FE), in data 09/11/2006, rep. n. 7948/3645; registrato a Comacchio (FE) in data 10/11/2006 al n. 3094 serie 1T e trascritto a Ferrara, in data 10/11/2006, al n. di reg. part. 18957, reg. gen. 30443.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Con accesso agli atti Comune di Portomaggiore - Unione dei comuni Vali e Delizie Pratica prot. 39061 del 06/12/2023 non sono state reperite pratiche edilizie relative all'unità in oggetto. E' presente una DIA prot. 1406 del 04/06/1997, che riguarda la ristrutturazione di alloggi comunali in via V.Veneto 12/14 e via Roma 60, in variante a concessioni edilizie già rilasciate, di cui non sono stati reperiti i titoli edili.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricato realizzato prima del 1° settembre 1967.

Non avendo trovato la documentazione tecnico-amministrativa, la presente conformità viene fatta in base a quanto rappresentato nella scheda catastale.

Confrontando lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale non vengono segnalate particolari difformità, la distribuzione dei vani e le aperture corrispondono con lo stato dei luoghi.

Note sulla conformità

Il giudizio sopra esposto può essere oggetto di una diversa interpretazione da parte dell'ufficio comunale.

Per aver certezze sulla regolarità della documentazione tecnica e autorizzazioni amministrative dell'immobile, si consiglia all'interessato di operare una più ampia approfondita valutazione preventiva, presso gli uffici comunali, alla luce di possibili ed eventuali modifiche degli strumenti e regolamenti urbanistici vigenti al momento dell'aggiudicazione, nonché di possibili diverse interpretazioni della normativa vigente da parte dei tecnici preposti.

Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere variate/modificate/abrogate.

Eventuali costi ed oneri sono a totale carico dell'acquirente.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad un'ulteriore verifica e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), oneri, sanzioni, diritti comunali e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Non sono stati quantificati i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario.

7.2 Inquadramento urbanistico:

Lo strumento urbanistico approvato:

Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie, in vigore dal 26.10.2022

R4 - Tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa. (prevalentemente edifici a 1 o 2 piani abitativi)

Descrizione:
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE
APPARTAMENTO E CANTINA
di cui al punto "A"

L'unità immobiliare è inserita in una piccola palazzina indipendente composta da 4 unità immobiliari disposta su due piani, con corte esclusiva circostante. Sulla corte in aderenza al confine est è presente un fabbricato con le cantine a servizio delle unità immobiliari.

Il fabbricato risulta edificato abitativo è stato realizzato prima del 1967.

Il fabbricato è stato realizzato con una struttura portante in muratura intonacata, solai in laterizio e copertura a falda sempre con struttura in laterizio con manto in tegole in cotto.

L'unità abitativa al primo piano è così composta: ingresso, soggiorno, piccola cucina, due camere da letto e un bagno.

Altezza dei locali 3.09 mt.

Finiture

Le pareti esterne ed interne sono realizzate in muratura intona; una parte della finitura esterna del fabbricato è in muratura a vista; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica; le porte interne sono legno di colore marrone.

Il bagno ha una pavimentazione e un rivestimento in ceramica, dotato di accessori principali: lavabo, bidet, wc e doccia; è presente una piccola finestra di aerazione.

Le finestre sono in legno con vanto semplice con scuri esterni in legno.

Impianti

L'abitazione è dotata di un impianto di riscaldamento e produzione di acqua con caldaia a gas metano posta nel bagno.

L'impianto elettrico autonomo è realizzato sottotraccia con interruttori, punti presa e punti luce in tutti gli ambienti.

Non sono stati reperiti presso l'archivio comunale i certificati di conformità degli impianti.

Restano a totale carico dell'aggiudicatario tutte le verifiche, collaudi e/o adeguamenti che si rendessero necessari per adeguare alla normativa tale impiantistica, con oneri e spese a suo carico di cui si è tenuto conto nella valutazione complessiva del bene.

Cantine

L'unità abitativa è dotata di due cantine poste in corpo separato sulla corte esterna.

Le due stanze si sviluppano su un unico piano con accesso dalla corte, realizzate con pareti in muratura ad una testa, solaio di copertura con travi in legno e tavelloni di laterizio con manto in coppi; pavimentazione in battuta di cemento e piastrelle di ceramica in pessime condizioni.

Condizioni Generali dell'immobile:

L'edificio di tipo popolare di vecchia realizzazione è in pessimo stato di manutenzione, la muratura è interessata da risalita di umidità con distacco dell'intonaco, la copertura è interessata da infiltrazioni di acqua.

L'unità abitativa è in scarso stato di manutenzione, presenta ancora le finiture dell'epoca di costruzione; necessita di interventi di manutenzione alle strutture, agli impianti e alle finestre.

L'impiantistica deve essere controllata da ditte specializzate, per controllare il regolare funzionamento ed eventuale adeguamento alla normativa in vigore, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nota:

Per tutto quanto non descritto sommariamente sopra, in quanto non visionato, non ispezionabile e/o inaccessibile (a mero titolo esemplificativo fondazioni, strutture portanti, manto di copertura, isolamenti, impianti sottotraccia, fognature, ecc.) l'aggiudicatario dovrà far riferimento agli elaborati progettuali depositati presso l'archivio comunale.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La vendita è effettuata a corpo e non a misura. Tuttavia, la stima è eseguita sulla base della superficie commerciale dell'immobile. Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "commerciale". La superficie "commerciale" rappresenta la somma delle superfici al lordo delle murature perimetrali, interne e della mezzeria per le murature condivise, misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti. I coefficienti, desunti dal DPR del 23 marzo 1998 n.138, vengono poi applicati alle superfici accessorie (balconi, ripostigli, garage e corte), al fine di calcolare, per esse, una minore valorizzazione rispetto alla superficie abitativa vera e propria. Questi parametri sono soggetti a variazioni in funzione della zona, dell'esposizione, grado di rifinitura e altri elementi che possono influire sulla valorizzazione del bene.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coeff.	Superficie equivalente (mq)
Appartamento piano primo	superf. esterna lorda	62,00	1,00	62,00
Cantina/ripostiglio piano terra	superf. esterna lorda	20,00	0.30	6,00
Tolate superficie commerciale				68,0

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La metodologia si basa sul metodo comparativo di stima mediante individuazione del più probabile valore di mercato dell'uso residenziale, rilevato per immobili assimilabili per tipologia e zona di ubicazione.

Il prezzo medio individuato viene desunto mediante elaborazione di indagini di mercato con particolare riguardo alle quotazioni del mercato immobiliare per immobili simili, assunti da operatori qualificati del settore.

In relazione alla tipologia e all'utilizzo dell'immobile di cui al presente rapporto di valutazione, individuato il segmento di mercato, si ritiene opportuno ricercare il valore possibile di mercato, limitatamente al procedimento sintetico comparativo.

Il valore determinato terrà conto dell'ubicazione, tipologia, gradi di rifinitura, vetusta e stato di conservazione e manutenzione e delle spese per il completamento delle opere compreso le pratiche edilizie per l'ottenimento dell'abitabilità.

Al fine di determinare il valore dell'unità immobiliare, verranno analizzati e confrontati, anche i valori delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Quotazione OMI" e del "Borsino Immobiliare Nazionale", che non possono intendersi sostitutivi alla stima ma di

ausilio alla stessa.

Il calcolo si determina dall'applicazione del prezzo medio alla superficie "convenzionale". La superficie "convenzionale" rappresenta la somma delle superfici commerciali (superficie comprensiva dei muri) misurate per le superfici principali e per quelle accessorie, quest'ultime opportunamente rese omogenee alle prime mediante applicazione di coefficienti.

Il valore espresso, ricomprende il valore delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, anche se qui non bene specificato, nulla escluso ai sensi del art. 1117 del C.C.

Il valore di stima espresso a corpo è comunque da intendersi comprensivo di ogni eventuale onere ed incombenze derivanti dallo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile anche se non espressamente esplicitati in perizia, e saranno comunque da intendersi a carico dell'aggiudicatario.

Sono comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; Uffici del registro di Ferrara;

Ufficio tecnico del Comune di Portomaggiore; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operatori del mercato immobiliare della zona, OMI Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare;

Altre fonti di informazione: conoscenza diretta e operatori del mercato immobiliari della zona interessata.

8.3 Valutazione corpi:

A – Appartamento e cantina. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente mq</i>	<i>Valore Unitario €/mq</i>	<i>Valore Comple- sivo</i>
Appartamento e cantina	68,00	€ 600,00	€ 40.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 40.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponde- rale</i>	<i>Valore diritto e quota 1/1</i>
A	Appartamento e can- tina	68,00	€ 40.800,00	€ 40.800,00

Valore complesso della piena proprietà

€ 40.800,00

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%) € - 6.120,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € - 600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Prezzo a corpo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello "stato di fatto" in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario della regolarizzazione degli impianti tecnologici ai sensi della L. 46/90 e s.m.i. qualora necessari, completamento delle opere e dell'Attestazione di prestazione energetica, nulla escluso (arrotondato): **€ 34.000,00**

Ferrara li 03-02-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Luca Peverè

Allegati

1. Estratto di mappa
2. Planimetrie catastali
3. Visure catastali
4. Documentazione fotografica
5. Planimetria fabbricato

Fascicolo a parte:

- Atto di provenienza
- Documentazione edilizia
- Ispezione ipotecaria
- Comodato