

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **POLO S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **44/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2023

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANNA GHEDINI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Maura Cupellini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Geometra Andrea Bertazzini
Codice fiscale: BRTNDR68A26D548S
Partita IVA: 01293190383
Studio in: Via P. Gobetti 5 - 44121 FERRARA
Telefono: 0532/680115
Fax: //
Email: geom.bertazzini@libero.it
Pec: andrea.bertazzini@geopec.it

Beni in **Vigarano Mainarda (FE)**

Località/Frazione

Via Cento n. 1

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.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Cento n. 138

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vigarano Mainarda:

Intestazione: nato a EBOLI (SA) il 10/02/1969 proprietà per 1/1,

foglio 29, particella 680, subalterno 1, graffato a part. 238 sub 10 - part. 109 sub 9 e part. 682 sub 6,

indirizzo VIA CENTO n. 1 piano T-1-2, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq. 170, rendita € 542,28

Compete all'immobile la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi art. 1117 c.c. e seguenti, e secondo i titoli di provenienza.

Confini: A sud via Cento, a est mappale 109 sub 8, a ovest mappale 109 sub 4, salvo altri.

Conformità catastale:

non si rilevano sostanziali difformità catastali.

Si segnala l'attuale intestazione nella visura catastale così riportata: nato a EBOLI (SA) il 10/02/1969 Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni - nato a EBOLI (SA) il 10/02/1969 Proprieta' 1/2, derivante dagli atti di provenienza e corrispondenti comunque alla piena proprietà.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Abitazione monofamiliare semi-indipendente con corte esclusiva antistante, ubicata nel centro abitato di Vigarano Mainarda, in zona residenziale e commerciale.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: presenti tutti i servizi, attività varie, infrastrutture

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Ferrara, Cento.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: servizio bus extraurbano 500 m.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Taha Saghrani, con contratto di locazione stipulato in data 02/11/2021 per l'importo di euro 350,00 con cadenza mensile; registrato a Ferrara il 22/11/2021 al n.012735 serie 3T
Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/10/2025

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCA POPOLARE DI RAVENNA SPA contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 340.000,00; Importo capitale: € 170.000,00 ; A rogito di Not. L. Ferroni in data 24/11/2006 rep. n. 18897; Iscritta a Ferrara in data 30/11/2006 ai nn. 32688/6726

- Ipoteca conc. amministrativa a/riscossione attiva a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro [REDACTED] Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 50.264,04; Importo capitale: € 25.132,02 ; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 21/03/2019 rep. n. 1790; Iscritta a Ferrara in data 21/03/2019 ai nn. 4951/779

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di POLO S.P.A. contro [REDACTED] DEBITORE NON DATORE [REDACTED] Derivante da: decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 4.000,00; Importo capitale: € 512,94 ; A rogito di Giudice di Pace di Padova in data 06/06/2019 rep. n. 5629; Iscritta a Ferrara in data 21/02/2020 ai nn. 3122/442

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di POLO S.P.A. contro [REDACTED] Derivante da: atto giudiziario ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Ferrara in data 01/03/2023 rep. n. 566 trascritto a Ferrara in data 03/04/2023 ai nn. 5795/4436;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non rilevabili

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

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

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO (da adeguare)

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:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietari per quota di 1/2 ciascuno dal 06/10/1997 al 20/03/2015 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. S. Cacchi, in data 06/10/1997 rep. n. 38656; trascritto a Ferrara, in data 08/10/1997, ai nn. 13157/9234.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] piena proprietà dal 20/03/2015 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. A. Riccioni, in data 20/03/2015, rep. n. 166964; trascritto a Ferrara, in data 07/04/2015, ai nn. 5064/3547.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 15-1985

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione

Presentazione in data 20/02/1985 al n. di prot. 1514

Rilascio in data 24/04/1985

Numero pratica: 1-1991

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: lavori di variante e ultimazione lavori

Presentazione in data 03/01/1991 al n. di prot. 63

Rilascio in data 19/02/1991

Numero pratica: 2007-1997

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/11/1997

Numero pratica: 75-1998

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ultimazione lavori e varianti

Presentazione in data 09/04/1998 al n. di prot. 13965

Rilascio in data 25/11/1998

Numero pratica: /

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia inizio attività

Per lavori: variante alla C.E. prot. 13965 rif. 4957/98

Presentazione in data 21/07/2000

Numero pratica: 8459-2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.I.L.A.

Per lavori: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/07/2012 al n. di prot. 8459

Numero pratica: 8766-2013

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: C.I.L.A.

Per lavori: varianti minori alla precedente CILA

Presentazione in data 11/06/2013 al n. di prot. 8766

Certificato di conformità edilizia e agibilità rilasciato in data 19.02.2016 pratica n. 147/12 prot. 17422.

NB: Si evidenzia che le opere riguardanti le due suddette CILA (anni 2012-2013) derivano anche da quanto disposto dalla sentenza n. 278/2010 emessa dal Tribunale di Ferrara, ad esito della causa civile r.g. 1534/2007.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

non si rilevano sostanziali difformità, salvo alcune lievi modifiche dimensionali, da ritenersi tuttavia trascurabili e verosimilmente rientranti nelle tolleranze.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A**

Trattasi di un'abitazione monofamiliare semi-indipendente sviluppata su due piani (e in minima parte al soppalco-sottotetto) con corte esclusiva antistante (sul fronte strada), inserita in fabbricato trifamiliare, ubicata nel centro abitato di Vigarano Mainarda, in zona prevalentemente residenziale e commerciale. Il fabbricato in generale è strutturalmente realizzato in muratura, con solai intermedi ad orditura lignea, e tetto a falde in legno e tavelle, con manto di tegole laterizie.

L'unità è adiacente ad est e ovest con altre abitazioni, ha accesso dalla strada mediante l'area scoperta esclusiva antistante, ed è composta al p. terra da ingresso-veranda, sala pranzo-soggiorno, disimpegno con vano scala, cucina, bagno con relativo antibagno, al p. primo da disimpegno-corridoio, due letto, guardaroba, bagno e terrazza coperta anteriore, oltre a un vano ripostiglio ricavato nel piano soppalcato in parte sovrastante alle due camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **237,40 (compresa la corte)**

E' posto al piano: terra-primo-soppalco

L'edificio è stato costruito nel: antecedente al 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2012-2013

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.66-2.70-2.35-2.40-3.85

L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. tre

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile:

l'abitazione trovasi prevalentemente in normali condizioni di conservazione, si segnalano tuttavia problemi di infiltrazioni nel soffitto del bagno al p. terra provenienti verosimilmente dal bagno sovrastante; sono comunque necessari generali interventi di manutenzione e verifica degli impianti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: legno e tavelle laterizie condizioni: normali, salvo verifiche |
| Scale | tipologia: a rampa unica materiale: ferro e legno ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: normali |
| Solai | tipologia: legno condizioni: normali |
| Strutture verticali | materiale: muratura condizioni: normali |
| Componenti edilizie e costruttive: | |
| Infissi esterni | tipologia: anta singola e doppia a battente materiale: legno mordenzato/lucidato e vetrocamera protezione: scuri materiale protezione: legno mordenzato e lucidato condizioni: normali |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: normali |
| Manto di copertura | materiale: coppi tradizionali coibentazione: non rilevabile condizioni: non rilevabile |
| Pareti esterne | materiale: muratura coibentazione: inesistente rivestimento: faccia a vista e parzialmente intonacati tinteggiati condizioni: parzialmente scadenti |
| Pareti interne | materiale: muratura e laterizi forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: scarse |
| Pavim. Esterna | materiale: mattonelle autobloccanti condizioni: normali |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: normali |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: legno e vetro condizioni: scarse |
| Rivestimento | ubicazione: cucina e bagno materiale: ceramica condizioni: normali |

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevabile** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non verificabile** condizioni: **non rilevabili** conformità: **rispettoso delle vigenti normative, salvo verifiche**

Il bagno al p. terra è dotato di lavabo, piatto doccia e w.c., in scadenti condizioni (sono presenti infiltrazioni d'acqua dal servizio sovrastante);

il bagno al p. primo è corredato di lavabo su muretto, bidet, w.c. e vasca idromassaggio in normali condizioni, salvo verifiche;

è presente boiler per produzione acqua calda.

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **alimentato da stufa a pellet** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **radiatori in lamiera verniciata** condizioni: **da verificare** conformità: **da verificare**

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

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2012-2013 (verosimilmente) |
| Impianto a norma | Da verificare |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | SI, non è però possibile verificare eventuali successivi interventi/modifiche sullo stesso impianto |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | autonomo alimentato con stufa a pellet |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Stato impianto | Da verificare |
| Potenza nominale | non nota |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 2012-2013 (verosimilmente) |
| Impianto a norma | Da verificare |
| Esiste la dichiarazione di conformità | SI, non è però possibile verificare eventuali successivi interventi/modifiche sullo stesso impianto |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|--------------|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | Non reperita |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

la consistenza dell'unità corrisponde alla rispettiva superficie lorda-commerciale, ovvero comprensiva dello spessore delle pareti, considerando l'ingresso-veranda al 30%, il vano nel piano soppalcato e la terrazza coperta al 25%, e la corte esclusiva al 5% dell'effettiva estensione.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------|-------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| ingresso-veranda | sup reale lorda | 15,50 | 0,30 | 4,65 |
| vani p. terra-primo | sup reale lorda | 136,00 | 1,00 | 136,00 |
| terrazza coperta | sup reale lorda | 16,50 | 0,25 | 4,13 |
| ripostiglio-soppalco | sup reale lorda | 13,40 | 0,25 | 3,35 |
| corte esclusiva | sup reale - circa | 56,00 | 0,05 | 2,80 |
| | | 237,40 | | 150,93 |

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

La stima si svolge con metodo sintetico/comparativo, ovvero sulla base dei valori mediamente applicati per immobili simili per caratteristiche a quello pignorato ubicati a Vigarano Mainarda, recentemente compravenduti o valutati, dopo aver condotto le necessarie indagini. Oltre all'andamento del mercato edilizio, la valutazione considera l'ubicazione del bene, grado di consistenza e vetustà, livello delle finiture e impianti, e generale stato di manutenzione/conservazione.

Come rilevabile dalla descrizione, l'immobile è ubicato all'interno del centro abitato di Vigarano Mainarda, ovvero in zona dotata di servizi e infrastrutture, posto in fabbricato di complessive tre unità ma con accesso indipendente dalla strada e antistante area esclusiva; riporta una buona consistenza, un discreto grado di finiture e dotazioni, e trovasi in normali condizioni di conservazione; richiede tuttavia interventi di manutenzione e verifica generale. Si sono verificate le quotazioni OMI pubblicate da Agenzia Entrate, secondo cui le abitazioni di tipo economico A/3 in stato conservativo normale riportano un valore compreso tra € 750,00/mq. e € 1.050,00/mq..

Sul sito di *Borsino Immobiliare* per le abitazioni in stabili di fascia media si indicano minimo di €. 752,00/mq, il valore medio di €, 1.000,00/mq. e valore massimo di €. 1.248,00/mq.

Sui siti specializzati di pubblicità immobiliare si individuano nello stessa zona di Vigarano M. abitazioni in contesto indipendente-semi-indipendente proposte in vendita al prezzo unitario compreso tra €. 600,00 e €. 1.350,00 al mq..

Dal controllo di rogiti di compravendita si è riscontrato il trasferimento negli ultimi anni di immobili residenziali assimilabili a quello pignorato e ubicati nella stessa zona, su una forbice di valori compresi tra €. 500,00 e €. 1.350,00 al mq..

Considerati gli aspetti di cui sopra, visti anche i prezzi di vendita delle nuove costruzioni residenziali in Vigarano M., e sulla base delle informazioni acquisite presso gli operatori immobiliari sull'andamento delle compravendite in zona, appare corretto assegnare all'unità in oggetto una quotazione unitaria di €. 900,00 al mq..

Nella presente valutazione si dovrà però considerare l'attuale locazione del bene a favore di terzi con regolare e opponibile contratto, quindi la non immediata disponibilità dell'unità; viste le indicazioni in merito acquisite nelle pubblicazioni di estimo immobiliare, ed anche in considerazione della data di scadenza del contratto, appare corretto apportare una svalutazione pari al 10%.

8.2 Fonti di informazione:

Colleghi/periti di propria conoscenza e operatori immobiliari esperti conoscitori del mercato edilizio della zona di Vigarano Mainarda, pubblicità immobiliare, banca dati quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, recenti rogiti di compravendita.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 135.837,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| ingresso-veranda | 4,65 | € 900,00 | € 4.185,00 |
| vani p. terra-primo | 136,00 | € 900,00 | € 122.400,00 |
| terrazza coperta | 4,13 | € 900,00 | € 3.717,00 |
| ripostiglio-soppalco | 3,35 | € 900,00 | € 3.015,00 |
| corte esclusiva | 2,80 | € 900,00 | € 2.520,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 135.837,00 |
| Valore corpo | | | € 135.837,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 135.837,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 135.837,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo economico [A3] | 150,93 | € 135.837,00 | € 135.837,00 |

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 disposizioni del G.E. (min.15%) | € 20.375,55 |
| Riduzione del 10% per presenza contratto di locazione | € 13.583,70 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità: | € 0,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 101.877,75 |
|---|--------------|

che si arrotonda in €. 102.000,00.

L'Esperto alla stima
Geom. Andrea Bertazzini

Allegati:

- planimetria catastale;
- n. 27 fotografie;
- separato fascicolo con ulteriore documentazione.