

Tribunale di Ferrara

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Soc. SESTANTE FINANCE S.r.l.**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **141/2023**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15/05/2024

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

Custode Giudiziario: **DR. Massimo Fozzato**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto Unico</p>
--

Esperto alla stima: Geometra Celso Brina
Codice fiscale: BRNCLS58B10D548T
Studio in: Via Pitteri, 42/A - 44123 FERRARA
Telefono: 0532/741943
Fax: 0532/60321
Email: teamfrost@libero.it
Pec: celso.brina@geopec.it

INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

. **Bene:** Via Corazza [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: Unico - **Categoria:** **Abitazione di tipo economico [A3]**

[REDACTED] - Proprietario 1/1, al foglio 282, particella 403, subalterno 9, Via Corazza [REDACTED] e [REDACTED] Ferrara, categoria A/3, classe 3°, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 123, rendita € 743,70, l'abitazione in ex fienile con scoperto esclusivo; al foglio 282, particella 403, subalterno 13, Via Corazza [REDACTED] piano T, Ferrara, categoria F/1, consistenza mq. 24 il posto auto esclusivo in corpo staccato.

2 Stato di possesso

. **Bene:** Via Corazza [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: Unico - **Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Corazza [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: Unico - **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Parzialmente

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Corazza [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: Unico - **Creditori Iscritti:** MELIORBANCA S.p.A. - Cf. 00651540585, SESTANTE FINANCE Srl

5 Comproprietari

. **Beni:** Via Corazza [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: Unico - **Comproprietari:** Nessun'altro

6. Misure Penali

Beni: Via Corazza [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: Unico - **Misure Penali:** NON Conosciute

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Corazza [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: Unico - **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. Prezzo

Bene: Via Corazza [REDACTED] - San Martino - Ferrara (FE) - 44124

Lotto: Unico - **Valore complessivo intero Arrotondato:** € 175.132,00

Beni in Ferrara (FE)
Località/Frazione **San Martino**
Via Corazza [REDACTED]

Lotto: Unico - Abitazione in ex fienile

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: Unico.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: San Martino, (FE), Via Corazza [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà - Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: - Nessun'altro

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Proprietario 1/1, al foglio 282, particella 403, subalterno 9, Via Corazza [REDACTED], comune Ferrara, categoria A/3, classe 3°, consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 123, rendita € 743,70, l'abitazione indipendente con cortiletto esclusivo.

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento dati di superficie.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Graffata alla corte esclusiva mapp. 403/9 e diritto alle corti comuni di accesso carraio mapp. 403, sub. 8 e 10, enti urbani.

Confini: Via Corazza, particelle 403/7 - 403/6 - 543, salvo altri anche più recenti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Pieno Proprietario (1/1), al foglio 282, particella 403, subalterno 13, Via Corazza [REDACTED], comune Ferrara, categoria F/1, consistenza mq. 24, il posto auto esclusivo in corpo staccato.

Derivante da: Variazione Toponomastica del 30/01/2019, Prat. FE0006296

Millesimi di proprietà di parti comuni: Con diritto alla corte comune censita al C.T. al fg. 362, mapp. 130 ente urbano" di mq. 975 compreso il sedime dei fabbricati.

Confini: Via Corazza, particelle 543 e 403, sub. 10-14-16, salvo altri anche più recenti

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: incongruenze e difformità interne ed esterne.

Regolarizzabili mediante: Diverse procedure catastali a seguito di verifica ed eventuale regolarizzazione comunale e/o ripristini - Descrizione delle opere da sanare: Difformità corrispondenti a sopralco sottotetto di dimensioni ridotte sostituito da solaio in latero cemento a tutta superficie e porticato esterno in adiacenza realizzati senza riscontro di autorizzazione comunale.

Tipo mappale più DOKFA con nuova scheda catastale: € 1.850,00 - Oneri Totali: **€ 1.850,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Porzione da terra a cielo di ex fienile adibita ad abitazione monofamiliare indipendente con piccolo scoperto e posto auto esclusivi ed accesso da corte carraia condominiale; posta in comune di Ferrara, frazione San Martino, Via Corazza [REDACTED] Il vecchissimo fabbricato interessato risulta realizzato con strutture portanti in pilastri e murature di diversi tipi, solai intermedi e delle

falde di copertura in legno e manto in coppi a finire, nonché con prospetti intonacati e tinteggiati, pilastri in rilievo in murature a vista, porticato esterno sostenuto da pilastri in muratura con copertura in legno e cortile privato recintato e pavimentato.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche detti immobili, vista la ridotta vetustà ed usura, si possono definire in buono stato di conservazione e di manutenzione. Per quanto riguarda le condizioni estrinseche gli stessi beni risultano inseriti in una località prevalentemente rurale, comunque a poca distanza dall'abitato di San Martino dotato di infrastrutture primarie, secondarie e terziarie tipicamente di paese, nonché ben servita dalla viabilità locale e interprovinciale.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi insufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: San Martino.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: trasporto pubblico extra urbano 100

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- **Atto Unilaterale** di Obbligo edilizio; A rogito di Notaio Dr. P. Carpanelli in data 27/06/2001, ai nn. 52158; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 23/07/2001 ai nn. 14431/8607; **NOTE:** Atto che ha vincolato il map. 16, corte colonica con diversi fabbricati rurali in origine, dal quale sono stati derivati per fasi successive tutti gli immobili oggetto del presente pignoramento. Lo stesso è stato stipulato per la durata di anni 25, cioè con scadenza al 27/06/2026.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di MELIORBANCA S.p.A. - Cf. 00651540585 - contro [REDACTED]; Derivante da: garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 250.000,00; Importo capitale: € 100.000,00; A rogito di Notaio Dr. P. Carpanelli in data 25/02/2005, ai nn. 58348/16148; Iscritto/trascritto a Ferrara in data 10/03/2005, ai nn. 5568/1131.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Soc. SESTANTE FINANCE Srl – Cf. 03367430968 - contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Ferrara in data 19/10/2023, ai nn. 2958/2023 iscritto/trascritto a Ferrara in data 14/11/2023, ai nn. 20723/15729;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

NON Conosciute

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parzialmente

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: BELLINI Eugenio - BLL GNE 48P20 F156P - e BUI Edi - BUI DDE 59S22 F156P - comproprietari per 1/2 indiviso ciascuno, **proprietario/i ante ventennio** al 06/07/2002. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. P. Carpanelli, in data 21/01/2002, ai nn. 52993/14640; trascritto a Ferrara, in data 23/01/2002, ai nn. 1339/941. - **Note:** 1/2 indiviso dell'immobile map.403/7 in origine e 1/6 indiviso dello scoperto map. 403/8.

Titolare/Proprietario: BUI Edi nato a Mesola, (FE), il 22/01/1959, **proprietario/i ante ventennio** al **25/02/2005**. In forza di atto di permuta - a rogito di Notaio Dr. P. Carpanelli in data 06/07/2002, ai nn. 53914/14883; trascritto a Ferrara in data 16/07/2002, ai nn. 13251/8744. **Note:** Piena proprietà di altro 1/2 del fabbricato map.403/7 in origine e 1/6 indiviso dello scoperto map. 403/8.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

- pieno proprietario. dal 25/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dr. P. Carpanelli, in data 25/02/2005, ai nn. 58347/16147; trascritto a Ferrara, in data 10/03/2005, ai nn. 5567/3063.

Note: Viene venduta la piena proprietà di un'abitazione in fase di ristrutturazione e la propria corte esclusiva, Mapp.li 403/9, (porzione frazionata nel frattempo del map. 403/7), e map. 403/12, tutti in corso di definizione, ed un'area urbana in corpo staccato ad uso posto auto esterno, map. 403/13, nonché la quota indivisa di 1/2 dell'area cortiliva map. 403/10 e la quota di 1/6 indiviso dello stradello di accesso, map. 403/8.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **C.C. 28557/2000**

Intestazione: Morelli Giuseppe

Tipo pratica: Concessione/Comunicazione

Per lavori: Ristrutturazione di ex fienile in 3 unità immobiliari, garages e locali di servizio

Presentazione in data 24/07/2000 al n. di prot. 28557/3960

NOTE: Concessione/comunicazione riferita al "rinvio" del parere della Commissione Edilizia del 11/01/2001 per ulteriori approfondimenti progettuali. Pratica poi esaurita ed archiviata d'ufficio in data 11/09/2001.

Numero pratica: **D.I.A. 11952/2002**

Intestazione: Bellini Eugenio e Bui Edi

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori per ristrutturazione di porzione di ex fienile in due unità immobiliari

Presentazione in data 21/03/2002 al n. di prot. 11952/1301

NOTE: Tipo di pratica edilizia che non richiede la domanda di conformità edilizia ed agibilità, che viene

sostituita dalla "comunicazione di ultimazione lavori" art. 10 L.R. 31/02 poi depositata in Comune di Ferrara in data 24/01/2006, PG. 6512 – PR. 321/6.

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Consistenti difformità interne ed esterne.

Regolarizzabili mediante: Attualmente sostanzialmente **NON** sanabili a livello urbanistico, quindi con ripristino dello stato autorizzato fatti salvi i diritti e le proprietà di terzi in adiacenza.

Descrizione delle opere da sanare: Modesto soppalco sottotetto sostituito da solaio in latero cemento a tutta superficie e porticato esterno in adiacenza realizzato a copertura di buona parte del cortile esclusivo. Tutti manufatti senza riscontro di autorizzazione comunale, quindi sostanzialmente da demolire, se e come possibile, visto anche l'imminente entrata in vigore del nuovo P.U.G., (Piano Urbanistico Generale), del Comune di Ferrara che non si è ancora espresso. Solaio sottotetto e porticato esterno che con il PSC/RUE attualmente in vigore sarebbero da demolire salvaguardando le proprietà di terzi.

Pratica edilizia varie e ripristini da effettuarsi in sicurezza: € 18.000,00

Oneri Totali: **€ 18.000,00**

Note: Fatta salva inoltre ogni eventuale diversa interpretazione da parte degli uffici comunali preposti che hanno l'onere della definitiva verifica, anche nell'ottica del nuovo P.U.G. che dovrebbe entrare in vigore entro il prossimo Aprile/Maggio 2024. Con spese sempre a carico dell'acquirente, nulla escluso.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C. + R.U.E.
In forza della delibera:	PSC con Delibera comunale del 16/04/2009, il RUE con Delibera Comunale del 10/06/2013 e successive varianti e POC; entrambi adeguati all'art. 50 della L.R. n° 15/2013 con Delibera del 09/12/2014.
Zona omogenea:	AUC - Ambiti Urbani consolidati - nonchè RUE: Insediamenti Storici nel territorio Urbano - Aree con modesto incremento della densità esistente - Edifici e manufatti storici significativi per struttura
Norme tecniche di attuazione:	Fabbricato storico di classe 3° - art. 112 - nonché Art. 14.2 - NTA - PSC, art. 120.2 ed art. 102- 1.6 - NTA- RUE
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Si richiama quanto già riportato al punto 7.1, in quanto solaio sottotetto e porticato esterno che con il PSC/RUE attualmente in vigore, (rif. Fabbricato storico classe 3°- art. 112 RUE), si possono solo demolire perché attualmente sostanzialmente NON sanabili a livello urbanistico, quindi con ripristino dello stato autorizzato fatti salvi i diritti e le proprietà di terzi.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

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

Porzione indipendente ad uso abitazione monofamiliare di ex fienile di vecchissimo impianto, e di maggiori dimensioni, edificato con strutture portanti in pilastri e murature di diversi tipi, ad una o più teste, strutture orizzontali in latero cemento, strutture del coperto in legno con orditure e tavolati e manto in coppi ferraresi a finire, nonché; il tutto con porticato esterno, cortile, posto auto esclusivo e circostante scoperto comune di accesso. La stessa, libera su due lati e da terra cielo, risulta composta di: ingresso - soggiorno, bagno, cucina e disimpegno vano scale al P.T.; disimpegno vano scale, due stanze da letto bagno e ripostiglio al piano 1°; disimpegno vano scale ed ambienti praticabili ma non abitabili al piano 2°/sottotetto.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., nello stato di fatto e come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, fisso ed infisso, servitù attive e passive se e come esistenti ed in particolare quella di transito e per impianti tecnologici, comunque tutte quelle nascenti dal condominio di cui l'unità immobiliare è parte, così come da atto atto Notaio Dr. P. Carpanelli del 25/05/2005, Rep. 58347/16147, e precedenti ancora validi.

I pavimenti ed i parziali rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica di diversi tipi e formati, le rimanenti pareti ed i soffitti di tutti i vani sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera tranne l'intradosso delle falde di copertura che sono in legno mordenzato; le finestre e le porte finestre, anche d'ingresso, sono in legno e vetro camera con scuri esterni in legno mordenzato, soglie e davanzali in marmo, con parapetto metallico quella al primo piano; è presente una finestra a tetto tipo Velux; le porte interne sono tamburate in legno con specchiature prevalentemente cieche, sono presenti elementi architettonici in murature a vista. L'abitazione nel suo contesto è fornita di impianto elettrico sotto traccia completo di prese e punti luce, di impianto di riscaldamento con caldaia a gas ed elementi radianti, di impianto idrico con distribuzione acqua calda e fredda completo di sanitari e di impianto di condizionamento con elementi pensili pensile; tutti impianti tecnologici abbastanza recenti dove la maggior parte delle relative certificazioni di conformità risultano depositate presso il comune di Ferrara.

Esternamente il fabbricato principale è intonacato e tinteggiato con pilastri in murature a vista, gronde e pluviali, tettoia di accesso in legno sostenuta da pilastri in muratura e con manto in coppi a finire e scoperto esclusivo in parte pavimentato ed in parte sistemato a ghiaietto nonché parzialmente recintato con rete metallica. muretti e cancello.

Gli scoperti comuni di accesso ed il posto auto esclusivo in corpo staccato sono di tipo carrabile con ghiaietto a finire e parzialmente recintati con rete metallica sostenuta da paletti.

Superficie complessiva di circa mq **241,00** - E' posto al piano: T/1° e sottotetto - L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006 - L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21, int. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,70 la zona abitabile, mt. 0,85/2,29 il sottotetto - L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi - Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Immobile vetusto ma completamente ristrutturato di recente, quindi in buono stato di conservazione e di manutenzione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Come da manuale dell'Agenzia delle Entrate

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione indipendente su tre livelli	sup reale lorda	145,00	1,00	145,00
Sedime porticato anteriore	sup reale lorda	39,00	0,10	3,90
corte esclusiva di accesso	sup reale lorda	33,00	0,10	3,30
Posto auto scoperto	sup reale lorda	24,00	0,25	6,00
		241,00		158,20

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale - Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023 - Zona: San Martino, (FE).

Tipo di destinazione: Residenziale - Tipologia: abitazione economica

Superficie di riferimento: Lorda - Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): **1100** - Valore di mercato max (€/mq): **1400****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Si è utilizzato il metodo "SINTETICO-COMPARATIVO" che prende in considerazione altri immobili comparabili in zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché lo stato di conservazione e manutenzione apportando i giusti correttivi.

Per la formazione del valore si è tenuto conto delle Superfici Commerciali Equivalenti, (cioè al lordo dei muri perimetrali ed interni come da indicazioni del manuale dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, che fa riferimento al D.P.R. n° 138/98), dello stato di manutenzione e conservazione, eventuali pertinenze e escluse e di quant'altro di riportato in perizia; si è tenuto conto infine anche del reale andamento del mercato immobiliare locale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara; - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara; - Uffici del registro di Ferrara; - Ufficio tecnico di Ferrara; - Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: recenti compravendite comparabili, Borsino Immobiliare regionale e altri esperti e disinteressati operatori del settore; - Altre fonti di informazione: Servizio OMI edito dall'Agenzia delle Entrate, Servizio del Territorio.

8.3 Valutazione corpi:**Unico. Abitazione di tipo economico [A3]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 229.390,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione indipendente su tre livelli	145,00	€ 1.450,00	€ 210.250,00
Porticato anteriore	3,90	€ 1.450,00	€ 5.655,00
corte esclusiva di accesso	3,30	€ 1.450,00	€ 4.785,00
Posto auto scoperto	6,00	€ 1.450,00	€ 8.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 229.390,00
Valore corpo			€ 229.390,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 229.390,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 229.390,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Unico	Abitazione di tipo economico [A3]	158,20	€ 229.390,00	€ 229.390,00

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. (€ 34.408,00

min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 19.850,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: NON Divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 175.132,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Persona Fisica

Allegati

- Atto di provenienza,
- Visure catastali,
- Planimetria abitazione,
- Estratto di mappa,
- Documentazione comunale,
- Certificati di residenza e famiglia,
- Ispezioni ipotecarie,
- Documentazione fotografica

Data generazione:

03-04-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Celso Brina