

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **LEVITICUS SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **179/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-07-2024

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

Custode Giudiziario: **Avv. Miriam Cavicchi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Appartamento di civile abitazione sito in Ferrara,
V.le della Costituzione [REDACTED] – Torre “C”

Esperto alla stima: Geom. Marco Maggi
Codice fiscale: MGGMRC63E28D548S
Studio in: Via Giovanni XXIII 77 – Ferrara
Telefono: 0532/765600
Email: mmaggi63@gmail.com
Pec: marco.maggi@geopec.it

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: appartamento di civile abitazione sito in Ferrara, V.le della Costituzione c.n. ■ – torre "C".

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: appartamento di civile abitazione sito in Ferrara, V.le della Costituzione ■ – torre "C".

Prezzo : € 23.900,00

**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE
RICOMPRESO NELL'EDIFICIO CONDOMINIALE SITO IN
FERRARA, V.LE DELLA COSTITUZIONE C.N. ■ – TORRE "C"**

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: appartamento di civile abitazione.

Trattasi di appartamento di civile abitazione collocato al piano quarto della torre "C" del complesso immobiliare realizzato a fine anni '50 denominato "Condominio Grattacielo".

Quota e tipologia del diritto

■ - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 135, mappale 476, subalterno 102, indirizzo V.le della Costituzione c.n. 6, piano 3, catasto fabbricati, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 67 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 67 mq., rendita catastale € 451,90.

Note: errata indicazione del numero civico e del piano.

Derivante da: impianto meccanografico del 30/06/1987.

Intestazione: ■, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Confini: vano scala comune, altre unità immobiliare del mapp. 476, affaccio su spazio aereo per due lati, salvo altri e più precisi.

Conformità catastale:

Dal raffronto tra la documentazione catastale in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- errata indicazione delle altezze interne;
- modeste modifiche interne (risalenti alla costruzione dell'edificio).

Difformità regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento catastale DOCFA.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

Note: in caso di vendita a prezzo di aggiudicazione inferiore al valore catastale, rimane escluso dal presente rapporto di valutazione la quantificazione degli oneri relativi all'eventuale azione di accertamento sul valore, che l'Agenzia delle Entrate dovesse eventualmente intraprendere nei confronti dell'aggiudicatario, che ne risponderà a propria esclusiva cura e spese.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione ricompresa in un vetusto complesso immobiliare denominato "Condominio Grattacielo", in una zona residenziale intensiva a ridosso della stazione ferroviaria ed ai margini del centro storico della città, dotata di tutti i servizi di quartiere ma con diverse e rilevanti criticità sociali.

Caratteristiche zona: semi centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: tutti quelli riferibili ad un ordinario centro abitato.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e di servizi.

Attrazioni paesaggistiche: Mura Estensi.

Attrazioni storiche: centro storico di Ferrara.

Principali collegamenti pubblici: assi viari stradali, linee di autobus, stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO.

Occupato [REDACTED].

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per il bene pignorato.

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:

Quanto eventualmente stabilito dal Regolamento di Condominio.

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

4.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA, a [REDACTED]
[REDACTED], per concessione a garanzia di mutuo, importo
ipoteca [REDACTED] derivante da
atto notarile pubblico del Notaio Iolanda Carnevale di Argenta (FE) in data
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara
in data [REDACTED], trascritto a Ferrara in data [REDACTED] al reg. gen.
[REDACTED] e reg. part. [REDACTED].

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di [REDACTED]
[REDACTED], derivante da Atto Giudiziario Tribunale di Ferrara
in data [REDACTED], trascritto a Ferrara in data 1 [REDACTED] al reg. [REDACTED]
e reg. part. [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale (alla data del 19/04/2024):**

- spese ordinarie annue di gestione dell'unità immobiliare: € 1.400;
- spese insolute: per l'anno 01.03.2023/28.02.2024 l'importo delle spese insolute ammonta ad € 1.398,82; per l'anno in corso (preventivo ancora da redigere) saranno € 1.400,00;
- spese deliberate e non ancora scadute: nessuna.

Saranno a carico dell'acquirente gli oneri condominiali ordinari residui rimasti insoluti nel biennio anteriore alla vendita dell'unità immobiliare, da riconteggiare esattamente alla data di acquisto. Il valore di stima tiene conto di tale incidenza.

Non sono state fornite informazioni relativamente ai lavori di messa a norma antincendio.

Millesimi di proprietà: 3,470/1000, oltre a millesimi di parti comuni quali l'alloggio del portiere torre A mill. 14,440 e alloggio del portiere torre B mill. 12,760.

Nonché quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, individuate dall'art. 1117 c.c., dai titoli di provenienza e dal regolamento di Condominio, così come meglio menzionati nel rogito del Notaio Ludovico Sani di Ferrara in data 17/12/1979 rep. 8247/3954.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: ---.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO.

Avvertenze ulteriori: non si esclude la presenza di servitù di impianto o di altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi eventuali obblighi e/o oneri derivanti dalla circostanza da considerarsi a totale carico dell'acquirente.

L'immobile viene comunque alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua aderenza, sopra stanza e pertinenza, gli impianti, gli infissi e seminfissi, le comunioni, gli usi e le servitù sia attive che passive se vi sono e come sono ed abbiano ragione legale di esistere, ed in particolare con tutti i patti, comunioni e servitù contenuti e riportati nei titoli di provenienza.

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- ██████████, proprietario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita del Notaio Iolanda Carnevale di Argenta (FE) ██████████, trascritto a Ferrara il 1 ██████████ ai nn. ██████████ da potere ██████████.

- ██████████, piena proprietaria in forza dei seguenti titoli:

- quota di 9/54, per successione in morte di ██████████, deceduta il 11/01/1986 (Ufficio del Registro di Ferrara den. n. 89 vol. 838), trascritta il 25/09/1986 ai nn. 11281/7826 devoluta per legge; in data 12/02/2024 ai nn. 2601/2027 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sopraccitato de cuius, da parte dell'erede ██████████, in virtù dell'atto di vendita del 28/02/2007 rep. 502 del Notaio Carnevale;
- quota di 12/54, per successione in morte di ██████████, deceduto il 29/11/1988 (Ufficio del registro di Ferrara den. 15 vol. 880 del 08/02/1989), trascritta il 08/06/1989 ai nn. 8767/5970

devoluta per legge; in data 13/03/2007 ai nn. 6724/4143 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in morte del sopraccitato de cuius, da parte dell'erede [REDACTED], nascente dall'atto di vendita del 28/02/2007 rep. 502 del Notaio Carnevale;

- quota di 33/54 di proprietà bene personale, in forza di atto di compravendita del Notaio Severo Maisto di Ferrara del 02/10/2000 rep. 116238, trascritto a Ferrara il 17/10/2000 ai nn. 18240/11819, da potere [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia a nome [REDACTED] rilasciata il 07/11/1956 al n. di prot. 27251/13127 per nuova costruzione di casa a torre adiacente alla stazione.

- Licenza edilizia a nome [REDACTED] rilasciata il 10/01/1957 al n. di prot. 27159/14778 per installazione di cantiere per la costruzione di casa a torre adiacente alla stazione.

- Licenza edilizia a nome [REDACTED] rilasciata il 06/08/1958 al n. di prot. 18515/7893 per completamento rifiniture e tinteggiature esterne all'edificio a torre adiacente alla stazione FF.SS.

- Abitabilità rilasciata in data 14/02/1959 al n. di prot. 5057/669.

- Domanda di sanatoria L. 47/85 presentata in data 25/03/1986 P.G. 17307/86 – P.T. 10886/86, con relativa Concessione a sanatoria rilasciata il 08/09/1992 per chiusura di balcone con veranda.

Risulta inoltre depositata, da parte dell'amministratore di Condominio, la richiesta di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 20 LR 15/2013 P.R. 3393/2022 - P.G. 116802/2022 del 16/08/2022 per intervento di efficientamento energetico, miglioramento strutturale e accessibilità, oltre a pertinente CILA-S P.R. 4718/2022 - P.G. 172614/2022 (rif. Torre "C"). Tuttavia, il PdC non risulta rilasciato ed i lavori non sono stati attuati.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate difformità alla distribuzione/conformazione dei locali, oltre verosimilmente una minore altezza interna, tutte risalenti all'epoca della costruzione della palazzina.

Si mette in evidenza che gli elaborati architettonici allegati alle pratiche edilizie dell'epoca non riportano una sezione esplicativa delle altezze interne della palazzina "C".

Le difformità riscontrate sono regolarizzabili con:

a seguito di colloquio con l'ufficio comunale preposto, si è evinto che le succitate difformità possono essere verosimilmente inquadrate ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/04 quali parziali difformità costruttive rispetto al titolo edilizio abilitativo originario. Dette difformità dovranno quindi essere dichiarate dal tecnico abilitato nell'ambito di presentazione di una nuova pratica edilizia e rappresentate nei relativi elaborati grafici.

Quanto sopra è valido alla data odierna in conformità alle norme vigenti che, alla data di presentazione di un eventuale futuro titolo edilizio, potrebbero essere variate e quindi non più valide.

Data la particolare situazione di indeterminazione in merito all'effettiva possibilità di applicare in futuro l'art. 19 bis della L.R. 23/04 per conformare/regolarizzazione il profilo edilizio del cespite, anche in funzione dell'interpretabilità di detta norma, in via cautelativa si terranno in considerazione i costi di una pratica edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 17 bis L.R. 23/04.

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 3.500,00 comprensiva della sanzione pecuniaria (costi e oneri desunti alla data odierna, ai sensi delle norme vigenti, salvo diversa interpretazione degli uffici preposti).

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

Quanto sopra è circoscritto esclusivamente al bene staggito e non riguarda eventuali altre porzioni o parti comuni ad esso correlate.

Per le eventuali ulteriori difformità, ricadenti al di fuori delle tolleranze di cui all'art. 19-bis della L.R. 23/2004, che si riscontrassero in seguito ad ulteriori verifiche in loco e più approfondite ricerche dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene staggito, 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), saranno a cura e spese dell'aggiudicatario. Sarà quindi a cura del potenziale acquirente una più approfondita valutazione anche di effettiva sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti.

Note: si precisa che quanto indicato in relazione alla conformità edilizia con corrispondente costo, è determinato da un parere professionale e da una stima sommaria, dedotti anche a seguito di colloqui con i tecnici dell'Ufficio Comunale preposto, e serve unicamente a dare un'indicazione di massima agli interessati; gli importi indicati per le regolarizzazioni tecniche sono puramente indicativi e non esaustivi, in quanto per la precisa definizione degli stessi occorrerebbe uno studio di fattibilità, possibile solo azionando, in taluni casi di particolare complessità, la procedura edilizia, ovvero di sanatoria, vera e propria; ragion per cui si consiglia un'assistenza propedeutica alla partecipazione all'asta da proprio tecnico di fiducia. Le suddette valutazioni si basano su norme di riferimento vigenti all'attualità, che in futuro potrebbero essere modificate/abrogate. Sarà a carico del potenziale acquirente (con costi ed oneri a suo totale carico) una più approfondita valutazione anche di sanabilità di concerto con gli Enti Tutori competenti, nonché eseguire più approfondite ricerche relativamente ai titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile e rilievi di dettaglio.

Non si esclude inoltre l'esistenza di ulteriori fascicoli non emersi dalla ricerca.

Il tutto fatto salvo diversa interpretazione o quantificazione da parte degli enti competenti e fatto sempre salvo il diritto di terzi.

Il prezzo a base d'asta tiene intrinsecamente conto dell'assenza di garanzie ed è da intendersi complessivo ed a corpo.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico approvato:	RUE
Zona omogenea:	Sistema insediativo dell'abitare - subsistema insediamenti contemporanei; ambiti da riqualificare; aree demandate a POC ma escluse dai POC; zona Tampone Unesco;
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	No

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

DESCRIZIONE

L'appartamento di civile abitazione oggetto della presente procedura esecutiva è collocato al piano quarto di una palazzina condominiale sviluppata su sette piani fuori terra, edificata nella seconda metà degli anni '50.

All'unità immobiliare *de quo* si accede dal vano scala comune dotato di ascensore ed è costituita da un corridoio sul quale si affacciano una camera da letto matrimoniale (legittimata a sala da pranzo/soggiorno), una cucina, un servizio igienico finestrato, un soggiorno (legittimato a camera da letto) comunicante con modesto balcone verandato ed una camera da letto singola.

Nel corridoio risulta installata una stufa a pellet, avente scarico dei fumi corrente in orizzontale e sfociante a

Rivestimenti ubicazione: bagno e cucina
materiale: ceramica
condizioni: discrete

Impianti:

Citofonico condominiale tipologia: audio
condizioni: obsoleto
conformità: non a norma

Condizionamento non presente

Elettrico tipologia: parte sottotraccia e parte a vista
condizioni: obsoleto
conformità: non a norma

Gas tipologia: parte sottotraccia e parte a vista
alimentazione: metano
condizioni: obsoleto
conformità: non a norma

Idrico
(acqua fredda condominiale,
contabilizzata con contatore
divisionale) tipologia: parte sottotraccia e parte a vista
alimentazione: diretta da rete comunale
condizioni: obsoleto
conformità: non a norma
Note: boiler elettrico in bagno per la produzione di acqua calda

Termico
(quota involontaria
contabilizzata a millesimi, oltre
alla parte dei consumi
volontari) tipologia: autonomo
alimentazione: metano
diffusori: non presenti
condizioni: obsoleto
conformità: non a norma
*Note: stufa a pellet installata nel corridoio, avente scarico dei fumi
corrente in orizzontale e sfociante a parete, in corrispondenza della
veranda, risultando di fatto non a norma*

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, comprendendo le superfici principali e secondarie in ragione dei rapporti mercantili superficiali definiti dalla norma UNI EN 15733:2011, dall'allegato C del D.P.R. 138/98, nonché dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, opportunamente adeguati alla realtà di cui trattasi.

Destinazione	Parametro	Superficie lorda mq.	Coefficiente	Superficie equivalente mqe.
Appartamento	superficie lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
Veranda	superficie esterna lorda	3,40	0,80	2,72
Totale				65,72

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

La stima dell'immobile viene eseguita tenendo conto delle informazioni adeguate e disinteressate desunte presso operatori del settore locale, con riferimento ai prezzi recentemente praticati nelle compravendite di immobili analoghi ed appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello in valutazione e tenendo nella debita considerazione i vari elementi influenti quali l'ubicazione, il grado di finitura, lo stato di conservazione, la vetustà dell'immobile, l'andamento del mercato, il suo status impiantistico, i vincoli giuridici, etc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;
 Uffici del Registro di Ferrara;
 Ufficio Tecnico Comunale di Ferrara;
 Agenzie immobiliari di Ferrara.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento di civile abitazione.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	65,72	€ 500,00	€ 32.860,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 32.860,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	65,72	€ 32.860,00

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%) - € 4.929,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 4.000,00

VALORE RESIDUO € 23.931,00

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: € 23.900,00

Allegati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. pratiche edilizie;
4. atto di provenienza;
5. visure ipocatastali.

Data generazione:
20-05-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi

