

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **SPV S.r.l.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **152/2023**
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.lo del Chiozzino c. [REDACTED]

Esperto alla stima: Geom. Marco Maggi
Codice fiscale: MGGMRC63E28D548S
Studio in: Via Giovanni XXIII 77 - Ferrara
Telefono: 44123
Email: mmaggi63@gmail.com
Pec: marco.maggi@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: appartamento di civile abitazione sito in Ferrara, V.lo del Chiozzino c. [REDACTED]

Dati Catastali:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 384, mappale 545, subalterno 19, indirizzo Vicolo del Chiozzino c.n. [REDACTED] piano 4-5, catasto fabbricati, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 40 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 40 mq., rendita catastale € 317,62, intestato a Balboni Marina, nata a Ferrara il 15/04/1962, C.F. BLBMRN62D55D548V, proprietà per 1000/1000.

2. Stato di possesso

Bene: appartamento di civile abitazione sito in Ferrara, V.lo del Chiozzino [REDACTED]

Possesso: libero.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: appartamento di civile abitazione sito in Ferrara, V.lo del Chiozzino [REDACTED]

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO.

4. Creditori Iscritti

Bene: appartamento di civile abitazione sito in Ferrara, V.lo del Chiozzino [REDACTED]

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Bene: appartamento di civile abitazione sito in Ferrara, V.lo del Chiozzino c. [REDACTED]

Comproprietari: nessuno.

6. Misure Penali

Bene: appartamento di civile abitazione sito in Ferrara, V.lo del Chiozzino c.n. [REDACTED]

Misure penali: nessuna.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: appartamento di civile abitazione sito in Ferrara, V.lo del Chiozzino c. [REDACTED]

Continuità delle trascrizioni: SI.

8. Prezzo

Bene: appartamento di civile abitazione sito in Ferrara, V.lo del Chiozzino c.n.■

Prezzo : € 57.800,00

**APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN
FERRARA, V.LO DEL CHIOZZINO C.N. ■**

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 del tipo monolocale, distribuito al piano quarto con ingresso posto al piano terzo del vano scala comune di più ampio edificio condominiale residenziale.

Quota e tipologia del diritto:

■ - proprietà per 1000/1000.

Eventuali comproprietari: nessuno.

Identificato al Catasto Fabbricati:

CIVILE ABITAZIONE: foglio 384, mappale 545, subalterno 19, indirizzo Vicolo del Chiozzino c.n. ■ piano 4-5, catasto fabbricati, Comune Ferrara, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 40 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 40 mq., rendita catastale € 317,62;

Derivante da: variazione del 26/06/1984 in atti dal 30/03/1992 frazionamento (n. 2867.1/1984).

Intestazione: ■, proprietà per 1000/1000.

Confini: al piano terzo con sub. 18, sub. 20, spazio aereo, salvo altri e più precisi; al piano quarto con spazio aereo su tre lati, mapp. 554, 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;
- modifiche alle partizioni interne;
- modifiche scala di accesso al soppalco;
- modifiche al soppalco.

Difformità regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento catastale DOCFA, coerentemente alla regolarizzazione edilizia.

Si segnala che la porzione di edificio sovrastante Vicolo del Chiozzino, ove è posta l'unità *de quo*, non è presente nella mappa catastale. Non è pertanto escluso che l'Agenzia delle Entrate – Territorio ne richieda la regolarizzazione, i cui costi dovrebbero essere a carico del Condominio, di fatto non costituito. In via cautelativa, gli oneri per la pratica catastale Pregeo vengono aggiunti alle spese per la regolarizzazione del bene staggito.

Spesa totale prevista per la regolarizzazione: € 1.000,00.

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.

DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente consulenza è una civile abitazione ricompresa in edificio condominiale ultracentenario collocato nel centro storico di Ferrara, in zona ZTL "Comparto A".

Caratteristiche zona: centrale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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 di medie dimensioni.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali e di servizio.

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.

Libero da persone ma occupato da mobilia.

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ferrara non sono risultati contratti di locazione in essere per i beni pignorati.

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, a favore di [REDACTED] S.p.a. (C.F. 0[REDACTED]) contro [REDACTED], per concessione a garanzia di mutuo, importo ipoteca Lire 80.000.000,00, importo capitale Lire 40.000.000,00, durata 10 anni, derivante da atto pubblico del Notaio Alessandro Mistri di Portomaggiore (FE) del 16/02/1995 rep. 13389, iscritta a Ferrara in data 03/05/1995 al reg. gen. 3234 e reg. part. 469.

Note: ipoteca ante ventennio non rinnovata

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED]. (C.F. [REDACTED]) contro [REDACTED], per concessione a garanzia di mutuo, importo ipoteca Lire 80.000.000,00, importo capitale Lire 40.000.000,00, durata 10 anni, derivante da atto pubblico del Notaio Alessandro Mistri di Portomaggiore (FE) del 09/04/1998 rep. 17065, iscritta a Ferrara in data 30/04/1998 al reg. gen. 5305 e reg. part. 997.

Note: ipoteca ante ventennio non rinnovata

IPOTECA VOLONTARIA, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], per concessione a garanzia di mutuo fondiario, importo ipoteca € 162.000,00, importo capitale € 108.000,00, durata 25 anni, derivante da atto pubblico del Notaio Iolanda Carnevale di Argenta (FE) del 03/08/2007 rep. 977/826,

iscritta a Ferrara in data 04/08/2007 al reg. gen. 21097 e reg. part. 4599.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE, a favore di [REDACTED] - [REDACTED] contro [REDACTED], per ruolo e avviso di addebito esecutivo, importo ipoteca € 183.774,10, importo capitale € 91.887,05, derivante da atto Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma in data 04/09/2018 rep. 1493/3918, iscritta a Ferrara in data 05/09/2018 al reg. gen. 14515 e reg. part. 2187.

4.2.2 Pignoramenti:

[REDACTED] - [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da atto giudiziario del Tribunale di Ferrara del 26/10/2023 rep. 3022, trascritto a Ferrara in data 29/12/2023 al reg. gen. 24184 e reg. part. 18513.

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: non risulta designato un amministratore di condominio, le spese relative ad utilità comuni ed utenze condominiali vengono suddivise concordemente tra i vari condomini brevi manu.

Utilità comuni: quota di comproprietà condominiale delle parti comuni del fabbricato a norma dell'art. 1117 C.C. ed in particolare del vano scala e dell'area cortiliva catastalmente censiti al foglio 384, mappale 545, sub. 20, e dei ripostigli censiti al mappale 576.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno.

Attestazione Prestazione Energetica: non presente nella documentazione pregressa.

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'aggiudicatario.

L'immobile si intenderà alienato con ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attive e passive, se e come esistenti, vale a dire nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come fino ad ora posseduto dalle proprietarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] in forza di atto di compravendita del Notaio Alessandro Mistri di Portomaggiore (FE) in data 04/11/1991 rep. 6247, trascritto a Ferrara il 26/11/1991 al reg. part. 12768.

7. PRATICHE EDILIZIE:

In riscontro all'istanza di accesso atti, il Comune di Ferrara ha messo a disposizione dello scrivente le

seguenti pratiche edilizie:

- istanza di condono edilizio n. 64476/86 inerente modifiche eseguite in n.ro 4 appartamenti siti in V.lo del Chiozzino n. ■ Concessione edilizia a sanatoria rilasciata il 27/12/1996 per le sole modifiche prospettiche nell'abitazione posta al piano secondo dell'edificio;
- Concessione edilizia PG 40398 – P.T. 16901 rilasciata il 11/04/1995 per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione in appartamento (modifica/realizzazione forometrie esterne, modifica blocco servizio, realizzazione di soppalco guardaroba).

Non è presente il titolo relativo alla costruzione dell'edificio (e di conseguenza nemmeno l'abitabilità) in quanto realizzato precedentemente al 1942, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio.

7.1 Conformità edilizia:

Dal raffronto tra gli elaborati grafici in atti, la documentazione visionata e le risultanze del sopralluogo effettuato in loco si sono riscontrate le seguenti difformità:

- l'istanza di condono edilizio n. 64476/86 prevedeva di legittimare varie opere in più unità immobiliari ricomprese nell'edificio, tra le quali la realizzazione del servizio igienico nell'appartamento in parola; tuttavia la relativa concessione a sanatoria cita nell'oggetto solamente "*modifiche di prospetto abitazione piano secondo*", pertanto il condono è verosimilmente da ritenersi non valido, ovvero titolo non idoneo, per la legittimazione di detto bagno e sarà a cura dell'acquirente delineare con l'Ufficio preposto del Comune la sua eventuale definizione;
- la Concessione edilizia PG 40398 – P.T. 16901 rilasciata il 11/04/1995 è priva della comunicazione di fine lavori e Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità;
- non risulta depositata la variante in corso d'opera al suddetto titolo edilizio, configurabile nelle modifiche apportate alle scale interne (ingresso e soppalco), dimensioni del soppalco, realizzazione di ripostiglio nel soppalco, ubicazione lucernario;
- il servizio igienico, così come realizzato, ha superficie calpestabile di mq. 3,30 circa, quindi inferiore a quella minima prevista dal Regolamento d'Igiene (mq. 4,00 per alloggi monostanza); di fatto nella Concessione edilizia PG 40398 – P.T. 16901 rilasciata il 11/04/1995 la superficie del bagno era prevista di mq. 4,25;
- il ripostiglio del soppalco comprende anche un'ulteriore superficie soprastante al bagno, avente profondità sino alla linea di gronda.

Le difformità riscontrate sono presumibilmente regolarizzabili con:

- nuovo titolo edilizio SCIA per ultimazione lavori, con rappresentazione delle varianti "ora per allora" in merito alle modifiche eseguite in corso d'opera, oltre alle nuove varianti consistenti nella modifica del servizio igienico per conformarlo alla normativa del Regolamento d'Igiene e alla messa in pristino/rimozione dell'ulteriore/maggiore superficie del ripostiglio soppalcato, seguita da Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità completa della pertinente documentazione prevista dalla normativa (a titolo indicativo e non esaustivo documentazione sismica, aggiornamento catastale, DI.RI. impianti, etc.)

Spesa totale presunta per la regolarizzazione: € 7.000,00 (costi e oneri indicativi e non esaustivi 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:	nuclei storici, insediamenti storici e tessuti pianificati
Immobile soggetto a convenzione:	No
Tutele/vincoli	SI: edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia (classe 3)

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 più ampio edificio condominiale residenziale, la cui epoca di edificazione è ultracentenaria.

All'unità immobiliare *de quo* si accede dal vano scala comune, privo di ascensore, posto al piano terzo dove è presente un piccolo vano ingresso esclusivo con vetusta scala in legno che conduce sino al piano quarto, ove trovasi distribuito l'appartamento. Esso è del tipo monolocale, costituito da un unico ambiente di mq. 28,00 circa con angolo cottura e divano letto, oltre a bagno finestrato (mq. 3,30 circa) con anti bagno; il tetto in legno è a vista e le elevate altezze interne hanno consentito la realizzazione di un soppalco, anch'esso in legno, ad uso complementare guardaroba/ripostiglio raggiungibile tramite scala a chiocciola.

Come precedentemente riportato al p.to "7.1 Conformità edilizia", la superficie del bagno non risulta a norma e dovrà essere adeguata a quella minima prevista dalla normativa locale (mq. 4,00).

Il condominio è inoltre dotato di piccola corte interna comune inerbita.

Si specifica che il bene staggito è privo di cantina e di autorimessa.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: nessuno.

Superficie equivalente: mq. 48,40.

E' posto al piano: terzo e quarto.

L'unità immobiliare è stata ristrutturata: metà anni '90.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi fuori terra.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Condizioni generali: il bene pignorato si presenta in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione; esso risulta verosimilmente disabitato da tempo e necessita dell'esecuzione di manutenzione, quantomeno ordinaria.

2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: struttura in legno e tavelle condizioni: buone
Solai	tipologia: in legno condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura di laterizio condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: legno verniciato con vetrocamera protezione: tende alla ferrarese e zanzariere condizioni: scarse
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di laterizio coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pavimentazione interna	materiale: gres porcellanato e listoni di legno (soppalco) condizioni: buone il gres porcellanato, mediocri i listoni di legno
Porta di ingresso	tipologia: anta a battente materiale: porta in legno tamburato condizioni: sufficienti
Rivestimenti	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: buone

Impianti:

Citofonico condominiale	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Condizionamento	Assente
Elettrico	tipologia: sottotraccia condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termoarredo condizioni: sufficienti conformità: verosimilmente a norma, ma non verificato.

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.
Abitazione	superficie lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
Soppalco	superficie lorda di pavimento	16,00	0,15	2,40
Totale				48,40

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	48,40	€ 1.600,00	€ 77.440,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.440,00

Riepilogo:

<i>Lotto</i>	<i>Superficie equivalente mqe.</i>	<i>Valore complessivo</i>
Appartamento di civile abitazione	48,40	€ 77.440,00

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%)	- € 11.616,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale:	- € 8.000,00
VALORE RESIDUO	€ 57.824,00

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	€ 57.800,00
--	--------------------

Allegati:

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

Data generazione:
 23-05-2024



L'Esperto alla stima
Geom. Marco Maggi