

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.**



N° Gen. Rep. 37/2023

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08/11/2023 ore 12,00

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

Custode Giudiziario: **Avv. Gianluca Paparella**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 Piena proprietà di un appartamento al
Piano Primo, dotato di garage e area cortiliva comune
al P.T., in Comune di Ferrara, Via Bassa n°317**

Esperto alla stima: Geometra Alberto Gentili
Codice fiscale: GNTLRT61A23D548P
Studio in: Via G. Leopardi, 60 - Lido degli Estensi (FE)
Telefono: 0533.328445
Fax: 05333.328445
Email: albertogentili23@libero.it
Pec: alberto.gentili@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Piena proprietà di una porzione di fabbricato costituita da un appartamento al Primo Piano dotato di garage al piano terra e area cortiliva comune con altre unità immobiliari, il tutto sito in Comune di Ferrara, nei pressi della località di S.Egidio , Via Bassa [REDACTED]

Lotto 001: Piena proprietà di una porzione di fabbricato costituita da un appartamento al Primo Piano dotato di garage al piano terra e area cortiliva comune con altre unità immobiliari, il tutto sito in Comune di Ferrara, nei pressi della località di S.Egidio , Via Bassa [REDACTED]

Categoria: A/3 Appartamento .

Dati Catastali :

Appartamento al 1° piano, sito in Comune di Ferrara (FE), Via Bassa [REDACTED], censito al C.F. al foglio 325 mapp. 5 sub.9, Piano T-1°, Z.C.2, Cat. A/3 , Classe 2, Consistenza 7 vani, Superf. catastale mq.152, R.C. €.741,12, in Ditta [REDACTED]

È compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. e della corte comune pertinenziale all'edificio, censita al C.F. al foglio 325 mapp. 5 sub.12.

Categoria: C/6 Garage.

Dati Catastali :

Porzione di fabbricato al P.T. a uso garage sito in Comune di Ferrara, Via Bassa [REDACTED] censito al C.F. al foglio 325 mapp.5 sub.10, Z.C.2, Cat. C/6, Classe 2°, Consistenza mq.16, Superf. catastale mq.17, R.C. €.72,72 , [REDACTED]

È compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. e della corte comune pertinenziale all'edificio, censita al C.F. al foglio 325 mapp. 5 sub.12.

2. Stato di possesso

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato e dai propri famigliari.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: L'immobile *non* è accessibile ai portatori di handicap.



4. Creditori Iscritti

-B.N.L. spa

5. Comproprietari:

Nessuno

6. Misure Penali

Misure penali: nessuna

7. Continuità delle trascrizioni

Si

8. Prezzo piena proprietà :€. 78.000,00



Beni in Comune di Ferrara (FE) località S.Egidio, Via Bassa [REDACTED]

Piena proprietà di una porzione di fabbricato costituita da un appartamento al Primo Piano dotato di garage al piano terra e area cortiliva comune con altre unità immobiliari, il tutto sito in Comune di Ferrara, nei pressi della località di S.Egidio , Via Bassa [REDACTED]

Lotto: 001 – Piena proprietà di una porzione di fabbricato costituita da un appartamento al Primo Piano dotato di garage al piano terra e area cortiliva comune con altre unità immobiliari, il tutto sito in Comune di Ferrara, nei pressi della località di S.Egidio , Via Bassa [REDACTED]

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: Piena proprietà di un appartamento al Primo Piano dotato di garage al piano terra e area cortiliva comune con altre unità immobiliari, il tutto sito in Comune di Ferrara, nei pressi della località di S.Egidio , Via Bassa [REDACTED]

Identificato al catasto fabbricati:

Quota e tipologia del diritto

Categoria: A/3 Abitazione di tipo civile

Dati Catastali :

Appartamento al 1° piano, sito in Comune di Ferrara (FE), Via Bassa [REDACTED] censito al C.F. al foglio 325 mapp. 5 sub.9, P. T-1°, Z.C.2, Cat. A/3 Classe 2, Consistenza 7 vani, Superf. catastale mq.152, R.C. €.741,12, in Ditta [REDACTED]

È compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. e della corte comune pertinenziale all'edificio, censita al C.F. al foglio 325 mapp. 5 sub.12.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Derivante da: Fusione e ristrutturazione del 26/03/1999 in Atti dal 26/03/1999 n° C00905.1/1999.

Confini : Spazio aereo su area cortiliva comune sui quattro lati.

Categoria C/6 Garage

Dati Catastali :

Porzione di fabbricato al P.T. a uso garage sito in Comune di Ferrara, Via Bassa [REDACTED] censito al C.F. al foglio 325 mapp.5 sub.10, Z.C.2, Cat. C/6, Classe 2°, Consistenza mq.16, Superf. catastale mq.17, R.C. €.72,72 [REDACTED]



È compresa la comproprietà pro-quota sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C. e della corte comune pertinenziale all'edificio, censita al C.F. al foglio 325 mapp. 5 sub.12.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Derivante da: Fusione e ristrutturazione del 26/03/1999 in Atti dal 26/03/1999 n° C00905.1/1999.

Confini : Area cortiliva comune a nord e a est, appartamento sub.8 sui restanti lati.

Annotazioni: Si precisa che per l'accesso all'area cortiliva comune, censita al C.F. al foglio 325 mapp. 5 sub.12, dalla Pubblica Via, è necessario attraversare una sottile striscia di terreno che costeggia parallelamente la Strada Comunale di Via Bassa, identificata con il mapp. 262 censito come b.c.n.c.

Il tracciato del predetto mappale prosegue costeggiando la strada con altri identificativi, per cui è presumibile che trattavasi in origine di un fosso di scolo consortile, attualmente tombinato. Si precisa che di tale mappale non esiste menzione nel rogito di provenienza.

Conformità Catastale:

Si rileva che la Planimetria catastale dell'appartamento (C905/99) del 26/03/1999 presenta alcune difformità nella suddivisione interna, inoltre la Pianta del piano terra, in cui è ubicato l'ingresso comune con l'appartamento del piano terra (di altra proprietà) è rappresentato come un portico aperto, mentre in realtà trattasi di un locale verandato.

La soprascritta Planimetria Catastale richiede pertanto un aggiornamento tramite il deposito di Docfa.

La planimetria del garage (C905/99) del 26/03/1999 risulta conforme a quanto riscontrato in loco. Il costo per l'aggiornamento catastale al C.F. è stimato in €. 600,00.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili in esame sono ubicati in zona extraurbana, ambito agricolo, nelle vicinanze della località di S.Egidio, lungo Via Bassa.

Caratteristiche zona: Agricola

Area urbanistica: agricola extraurbana.

Servizi presenti nella zona: I servizi della zona sono concentrati nella Città di Ferrara posta a circa 9 km.

Servizi offerti dalla zona: Nessuno

Caratteristiche zone limitrofe: Agricole

Importanti centri limitrofi: Ferrara

Attrazioni paesaggistiche: Centro Storico di Ferrara

Attrazioni storiche: Chiesa del Poggetto

Principali collegamenti pubblici: Autolinee Trasporto Pubblico
Strada Statale "Adriatica" a circa 3 km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'appartamento è attualmente occupato dall'esecutato e dai propri famigliari.



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:*

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 derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a firma Notaio G. Bignozzi del 24/03/2004 Rep.465/109 Capitale €.100.000,00, Totale

foglio 325 mapp.5 sub.9 (appartamento), al foglio 325 mapp.5 sub.10 (garage) e mapp. 5 sub.12 (area cortiliva comune) ; a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento Rep. n°648 del 8/03/2023, derivante da Verbale di Pignoramento del Tribunale di Ferrara a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa per 1/1 della piena proprietà ; trascritto a Ferrara in data 31/03/2023 al part.4355 , gen. 5689 ; Il presente Pignoramento colpisce gli immobili censiti al C.F. di Ferrara (FE) al foglio 325 mapp.5 sub.10 (garage) , al foglio 325 mapp.5 sub.9 (appartamento) foglio 325 mapp.5 sub.12 (corte comune) per 1/1 della piena proprietà.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Alla data del 19/09/2023 non sono presenti ulteriori formalità.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non è presente Condominio .

Amministratore:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia :

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

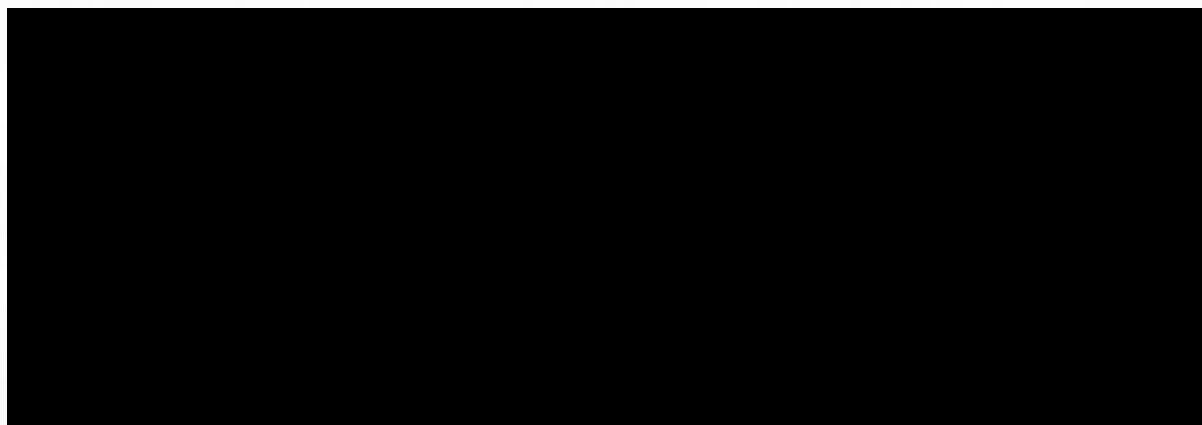
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Si precisa che l'impianto idrico risulta in comunione con altre 6 unità immobiliari limitrofe.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

A seguito dell'Accesso agli Atti ed alle indagini eseguite sono state reperite le seguenti Pratiche Edilizie:

-Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. n°47 del 28/02/85, P.G.69464/86 , rilasciata in data 24/01/1995, intestata a [REDACTED], avente oggetto la ristrutturazione di un appartamento e creazione di portico e veranda.

Si rileva che per la soprascritta Pratica Edilizia non è stata reperita la relativa SCEA (fine lavori e Certificato di Conformità Edilizia) .

-Concessione Edilizia P.G.34344, P.T.14068 del 17/02/1995, intestata a [REDACTED] per la ristrutturazione e l'ampliamento di due appartamenti.

Si rileva che per la soprascritta Pratica Edilizia non è stata reperita la relativa SCEA (fine lavori e Certificato di Conformità Edilizia).



7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A3] e Garage [C/6]

Dal sopralluogo effettuato e dal confronto tra la documentazione grafica reperita , si rilevano all'interno dell'appartamento alcune lievi difformità, in parte dimensionali ed in parte per la presenza di alcune spallature murarie, per cui non si dichiara la conformità.

Il garage risulta conforme ai titoli rilasciati.

Per la regolarizzazione delle predette difformità sarà necessaria la presentazione di una CILA in Sanatoria, il cui costo è sinteticamente stimato in €.6.000,00.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario ulteriori indagini da effettuarsi presso gli Uffici Comunali preposti per la verifica della regolarità dei titoli edilizi rilasciati, con particolare riferimento alla necessità della presentazione di una SCEA per dare continuità ai titoli edilizi rilasciati.

Sono pertanto a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla regolarizzazione dell'immobile.

7.2 Conformità urbanistica:

L'immobile è conforme alla destinazione di zona .

Strumento urbanistico Approvato:	P.S.C. approvato il 16/04/2009 con Delib. C.C. 21901/09. R.U.E. approvato il 10/06/2013 con Delib. C.C. 39286/13.
Zona omogenea:	Aree Urbane del forese N.T.A. art.100-1.3 RUE
Immobile soggetto a convenzione:	No
Se si, di che tipo?	
Estremi delle convenzioni:	
Obblighi derivanti:	
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Sito Unesco, Aree di rispetto panoramico
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica.

Descrizione: Piena proprietà di un appartamento al Primo Piano dotato di garage al piano terra e area



cortiliva comune con altre unità immobiliari, il tutto sito in Comune di Ferrara, nei pressi della località di S.Egidio , Via Bassa n°317.

Trattasi di una porzione al Piano Primo di un fabbricato di civile abitazione, composto da due appartamenti, aventi l'accesso comune all'interno di una veranda al piano terra, sito in ambito agricolo, nei pressi della Frazione di S.Egidio, in Via Bassa [REDACTED]

L'appartamento come precedentemente riferito presenta l'accesso comune con l'altro appartamento, all'interno di una veranda, dalla quale si accede ad un vano scala interno, esclusivo.

Internamente l'appartamento presenta un'ampia zona giorno composta da una cucina-pranzo, e da una zona soggiorno, di superficie interna netta di mq. 42,00 circa, un corridoio/disimpegno di mq.6,97, due camere da letto rispettivamente di mq.21,60 e mq.19,80, uno studio di mq.9,72, un bagno di mq.7,05 ed un ulteriore locale adibito a ripostiglio di mq.14,50; la superficie interna totale è quindi di mq.121,64, quella al lordo della muratura interna e perimetrale è di mq.158,00 circa.

L'altezza dei locali è di mt. 3,00.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate; il bagno e la cucina presentano il rivestimento in ceramica. La pavimentazione interna è in ceramica.

Le finestre sono in p.v.c. e vetro-camera, dotate di avvolgibili in plastica, il tutto di qualità standard.

Le porte interne sono in legno e vetro, piuttosto datate.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia murale a gas metano e da termosifoni in ghisa, in parte in nicchia.

L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce punti presa e quadretto di distribuzione.

L'impianto idrico è in comunione con altre 6 unità immobiliari limitrofe.

Non sono stati reperiti i Certificati di Conformità impiantistica.

Si precisa che sono evidenti vistose tracce di muffa da condensa lungo tutti i "ponti termici" presenti nell'appartamento, tale fenomeno risulta ancor più marcato nel locale ricavato dal tamponamento del porticato sul fronte est, realizzato con una muratura in laterizio ad una sola testa.

Si precisa che le due camere da letto poste sul fronte nord del fabbricato, furono edificate in addizione al corpo originario e presentano un livello superiore di 10,00 cm. circa, rispetto l'altra porzione di fabbricato, presumibilmente causato da un errore costruttivo; tale dislivello è stato superato mediante una rampetta nella pavimentazione del corridoio.

Il garage (adibito a magazzino) presenta la porta di accesso esterno sul fronte nord, a doppia anta in legno, nonché una porta interna collegata all'appartamento di altra proprietà.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica; è presente impianto di illuminazione.

La superficie interna è di mq.15,73, l'altezza mt.2,96. La superficie lorda è di mq.16,00 circa.

Lo stato di manutenzione complessivo del fabbricato e dell'appartamento in particolare è complessivamente sufficiente, al netto delle problematiche sopracitate.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	Si, Certificato di Conformità non reperito
---------------------------	--

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	Si, Certificato di Conformità non reperito
----------------------------------	--

Condizionamento e climatizzazione:



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare R.G. 37/2023

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	Si , Attestato di conformità non reperito.
--	--

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	No
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	No
--	----

Calcolo della superficie equivalente

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superf. lorda appartamento	superf. esterna lorda	158,00	1,00	158,00
Superf. garage	superf. esterna lorda	16,00	0,50	8,00
Superf. Equivalente	Superf. equivalente			166,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la seguente stima si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, applicato alle superfici lorde degli immobili. Le quotazioni medie degli immobili residenziali di tipologia economica nella località in esame in Normale stato di manutenzione, secondo i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, 1° Semestre 2022 per la tipologia Economica, risultano oscillanti tra €. 700,00/mq. a €. 900,00/mq.

Per il "Borsino Immobiliare" il valore medio di mercato per gli immobili di 2° Fascia è di €.672,00/mq.

Tali quotazioni sono confermate inoltre dalle consultazioni della pubblicitaria reperita nel web, per la Zona S.Egidio- Gaibanella.

In relazione alle considerazioni svolte nei precedenti paragrafi, si ritiene congruo applicare un valore parametrico di **€.600,00/mq.**

La stima viene eseguita per comparazione con beni simili della zona e sulla base della superficie commerciale calcolata al lordo delle murature perimetrali ed in mezzeria per quelle confinanti con altre unità immobiliari.

I valori assunti tengono conto dell'ubicazione, finiture, tipologia, e stato di conservazione e sono stati determinati valutando anche gli andamenti di recenti esperimenti d'asta di beni simili ubicati in zona.

Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene inteso "come è, dove è" visto e piaciuto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto alla attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, descritto sulla scorta delle risultanze delle operazioni peritali svolte e fatte salve tutte le opportune e necessarie



verifiche, nonché i controlli, eseguibili dall'acquirente. Si precisa che non è stata condotta, in quanto non previsto nell'incarico conferito, una analisi delle eventuali passività ambientali gravanti sugli immobili né tantomeno un rilievo topografico degli immobili e dei confini, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'aggiudicatario.

Sono comunque a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri diretti ed indiretti necessari alla regolarizzazione dell'immobile, se e come possibile ed in alternativa la rimozione delle opere abusive. La presente stima viene effettuata a corpo e non a misura.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; Il Borsino Immobiliare, Tecno-casa.

8.3 Valutazione :

A Appartamento condom. al primo piano, dotato di box auto esclusivo [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
-Valore appartamento e garage	mq. 166,00	€ 600,00	€ 99.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.600,00
Valore a corpo			€ 99.600,00

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%)	€ 14.940,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (comprese)	€ 6.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 78.060,00

Prezzo di vendita del lotto arrotondato a corpo € 78.000,00

Data generazione:
20/09/2023

L'Esperto alla stima
Geometra Alberto Gentili

