

Tribunale di Ferrara
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **130/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-09-2024

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

Custode Giudiziario: **Simona Curarati**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto unico

Esperto alla stima: Geometra Pierpaolo Giovannini
Codice fiscale: GVNPPPL65D23D548E
Studio in: Via Marcello Tassini 6 - 44123 Ferrara
Telefono: 3355241640
Email: giovannini@spinoffprogetti.com
Pec: pierpaolo.giovannini@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: STRADA BERTAZZINA DI SOPRA, [REDACTED] - GAMBULAGA - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] proprietà per 250/1000; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 500/1000 [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/4., foglio 71, particella 80, subalterno 9, comune Portomaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 141 mq, rendita € €. 587,47

foglio 71, particella 80, subalterno 10, comune Portomaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 141 mq, rendita € €. 587,47

foglio 71, particella 80, subalterno 1, comune Portomaggiore, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 30 mq, rendita € €. 90,02

foglio 71, particella 80, subalterno 8, comune Portomaggiore, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, superficie 31 mq, rendita € €. 94,25

2. Stato di possesso

Bene: STRADA BERTAZZINA DI SOPRA, [REDACTED] - GAMBULAGA - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: STRADA BERTAZZINA DI SOPRA, [REDACTED] - GAMBULAGA - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: STRADA BERTAZZINA DI SOPRA, [REDACTED] GAMBULAGA - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5

Comproprietari .

Beni: STRADA BERTAZZINA DI SOPRA, [REDACTED] - GAMBULAGA - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: STRADA BERTAZZINA DI SOPRA, [REDACTED] - GAMBULAGA - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: STRADA BERTAZZINA DI SOPRA, [REDACTED] - GAMBULAGA - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: STRADA BERTAZZINA DI SOPRA, [REDACTED] - GAMBULAGA - Portomaggiore (FE)

Lotto: 001

Valore complessivo intero: 148.940,00

Beni in Portomaggiore (FE)
Località **GAMBULAGA**
STRADA BERTAZZINA DI SOPRA, [REDACTED]

Lotto: unico

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.

Abitazioni di tipo economico [A3] sito in frazione: GAMBULAGA, STRADA BERTAZZINA DI SOPRA, ■

Quota e tipologia del diritto

1/4 di ■) - Piena proprietà

250/1000 di ■ piena proprietà

500/1000 di ■) piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■ proprietà per 250/1000;

■ proprietà per 500/1000; ■

■ proprietà per ¼;

foglio 71, particella 80, subalterno 9, comune Portomaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 141 mq, rendita € €. 587,47

Confini: Corte comune; sub. 8 della particella 80, particella 229; salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■ proprietà per 250/1000;

■ proprietà per 500/1000; ■

■ proprietà per 1/4;

foglio 71, particella 80, subalterno 10, comune Portomaggiore, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie 141 mq, rendita € €. 587,47

Confini: Spazio aereo su corte comune su due lati; particella 229; salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■ proprietà per 250/1000;

■ proprietà per 500/1000; ■

■ proprietà per ¼;

foglio 71, particella 80, subalterno 1, comune Portomaggiore, categoria C/6, classe 1, consistenza 26 mq, superficie 30 mq, rendita € €. 90,02 Confini: Corte comune su quattro lati; salvo altri.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ■ proprietà per 250/1000;

■ proprietà per 500/1000; ■

■ proprietà per ¼;

foglio 71, particella 80, subalterno 8, comune Portomaggiore, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, superficie 31 mq, rendita € €. 94,25

Confini: Corte comune su due lati; sub. 9 della particella 80; salvo altri.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: SUB. 9: il porticato antistante all'ingresso risulta chiuso con muretto e finestrate in legno e telo in p.v.c.; SUB. 10: non è rappresentato il terrazzo e la porta di accesso allo stesso.

Aggiornamento catastale: € 1.100,00

Oneri Totali: **€ 1.100,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'abitato di Gambulaga dista 7 km dal centro di Portomaggiore.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

Appartamento al piano primo e garage sub. 1 dal debitore [REDACTED],
in qualità di proprietario dell'immobile;

Appartamento al piano terra e garage sub. 8 non risulta occupato dai debitori.

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 giudiziale annotata a favore [redacted]; Importo ipoteca: € 115.000,00; Importo capitale: € 112.425,71 ; A rogito di Atto giudiziario in data 30/12/2011 ai nn. 3; Iscritta a Ferrara in data 05/01/2012 ai nn. 547/50

- Ipoteca legale annotata a favore di [redacted]; Importo ipoteca: € 61.643,10; Importo capitale: € 30.821,55; Atto pubblico amministrativo in data 02/12/2010 ai nn. 102716; Iscritto a Ferrara in data 03/12/2010 ai nn. 22174/4896

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted]; A rogito di Atto giudiziario in data 20/09/2023 ai nn. 2591 trascritto a Ferrara in data 17/10/2023 ai nn. 18921/14355;

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:

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

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] dal 30/03/1989 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di MINARELLI MASSIMO, in data 30/03/1989, ai nn. 37984/2077; trascritto a Ferrara, in data 30/03/1989, ai nn. /3961.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 20/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Decreto di trasferimento immobili - a rogito di TRIBUNALE DI FERRARA, in data 20/10/2009, ai nn. 3957; trascritto a Ferrara, in data 03/12/2009, ai nn. 22829/13599.

Note: E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Presentazione in data 14/05/2009 al n. di prot. 8494

Rilascio in data 30/06/2009 al n. di prot. 8494

Numero pratica: 2

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 95/0240 Rilascio

in data 09/02/1999 al n. di prot. 95/0240

Numero pratica: 3

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 95/0241 Rilascio

in data 09/02/1999 al n. di prot. 95/0241

Numero pratica: 4

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Presentazione in data 12/04/1990 al n. di prot. 104/3708 Rilascio

in data 29/09/1990 al n. di prot. 104/3708

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

SUB. 9: il porticato antistante all'ingresso risulta chiuso con muretto e finestre in legno e telo in p.v.c.; SUB. 10: non è rappresentato il terrazzo e la porta di accesso allo stesso. sanatoria e/o rimozione.: € 5.000,00
Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Fabbricato ad uso residenziali a due piani fuori terra, libero su due lati, costituito da due appartamenti, due garage e corte comune.

SUB. 9:

Appartamento posto al piano terra con ingresso indipendente da corte comune, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due letto, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono il legno del tipo tamburato, le finestre sono in p.v.c. con vetrocamera e scuri in alluminio, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie ad eccezione del lavabo.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto in quanto l'immobile è disabitato, il grado di finitura è normale.

SUB. 10:

Appartamento posto al piano primo con ingresso indipendente da corte comune tramite scala di accesso esterna, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due letto, bagno, disimpegno e terrazzo.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono il legno del tipo tamburato, le finestre sono in p.v.c. con vetrocamera e scuri in alluminio, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa, il bagno è completo di tutti i sanitari e rubinetterie. Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente.

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale, il grado di finitura è normale.

SUB. 1:

Autorimessa in corpo di fabbrica indipendente con ingresso da corte comune, composto da un unico vano. Le pareti ed i soffitti sono intonacati senza tinteggiatura, il pavimento è in cemento, gli infissi sono in ferro, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente. Lo stato di conservazione e manutenzione è normale, il grado di finitura è economico.

SUB. 8:

Autorimessa in adiacenza al sub. 9 e con essa collegata, con ingresso da corte comune, composto da un unico vano.

Le pareti ed i soffitti si presentano senza intonaco, il pavimento è in cemento, gli infissi sono in ferro, l'impianto elettrico è esterno.

Gli impianti devono essere verificati per eventuale adeguamento alla normativa vigente.

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale, il grado di finitura è economico.

E' compresa la proporzionale quota di comproprietà indivisa delle parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/4 di [REDACTED]) - Piena proprietà
 250/1000 di [REDACTED] piena proprietà
 500/1000 di [REDACTED]) piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **358,00**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'immobile viene calcolata al lordo delle murature, a queste vengono applicati dei coefficienti correttivi in base all'uso dei locali (es. 0,7 per i garage, 0,6 per le cantine, ecc.). Nell'attribuzione del valore del bene si è tenuto conto dell'area cortiliva comune.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE SUB. 9	superf. esterna lorda	134,00	1,00	134,00
ABITAZIONE SUB. 10	superf. esterna lorda	134,00	1,00	134,00
TERRAZZO SUB. 10	superf. esterna lorda	30,00	0,20	6,00
AUTORIMESSA SUB. 1	superf. esterna lorda	30,00	0,50	15,00
AUTORIMESSA SUB. 8	superf. esterna lorda	30,00	0,50	15,00
		358,00		304,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine, se presenti.

Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona.

I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come visionato sinteticamente descritto in perizia.

I valori unitari assunti tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie, e catastali, per il costo per certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso.

Nei valori stimati è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenti derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incombenti per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma, ivi compreso ogni eventuale onere ed incombente relativo alle parti comuni condominiali.

Nei valori di stima si è poi tenuto conto di ogni precisazione meglio specificamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima è già compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., compresa l'incidenza delle parti comuni, ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione.

Sono altresì comprese nella valutazione tutte le incidenze relative ad eventuali servitù attive e passive se e qualora esistenti in diritto anche se non indicate nella presente perizia.

Nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano. La stima viene effettuata a corpo.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 182.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE SUB. 9	134,00	€ 600,00	€ 80.400,00
ABITAZIONE SUB. 10	134,00	€ 600,00	€ 80.400,00
TERRAZZO SUB. 10	6,00	€ 600,00	€ 3.600,00
AUTORIMESSA SUB. 1	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00
AUTORIMESSA SUB. 8	15,00	€ 600,00	€ 9.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 182.400,00
Valore corpo	€ 182.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 182.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 182.400,00

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]	304,00	€ 182.400,00	€ 182.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita € 27.360,00 giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.100,00

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 **€ 148.940,00** trova:

Data generazione:

20-07-2024

L'Esperto alla stima
Geometra Pierpaolo Giovannini



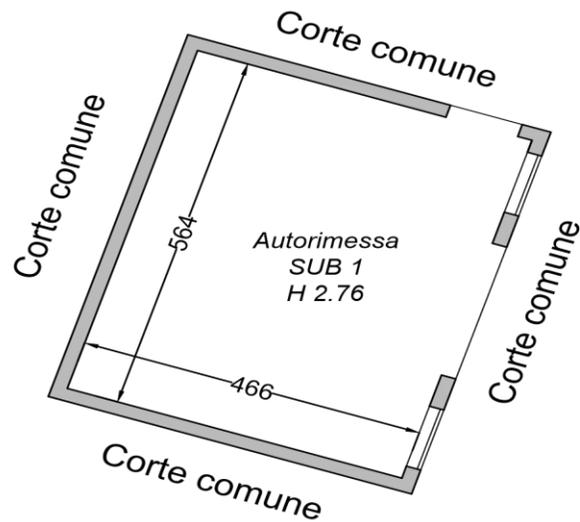
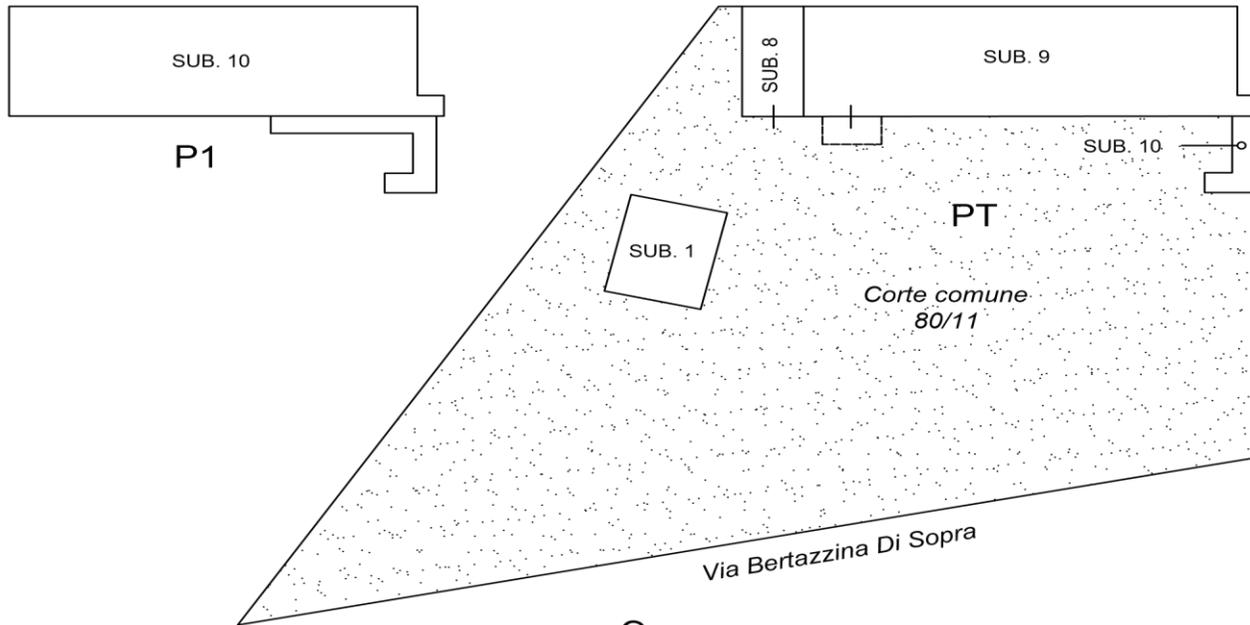
Data: 15/03/2024 - n. T181332 - Richiedente: GVNPPPL65D23D548E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)

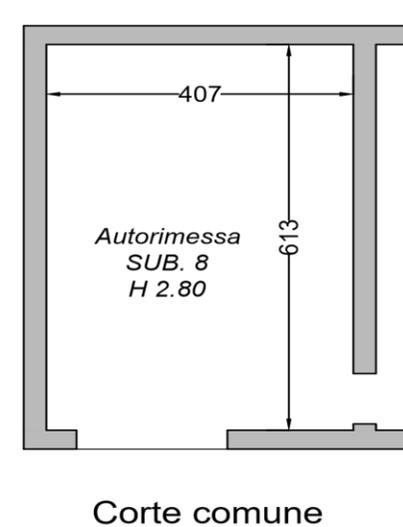
Ultima planimetria in atti

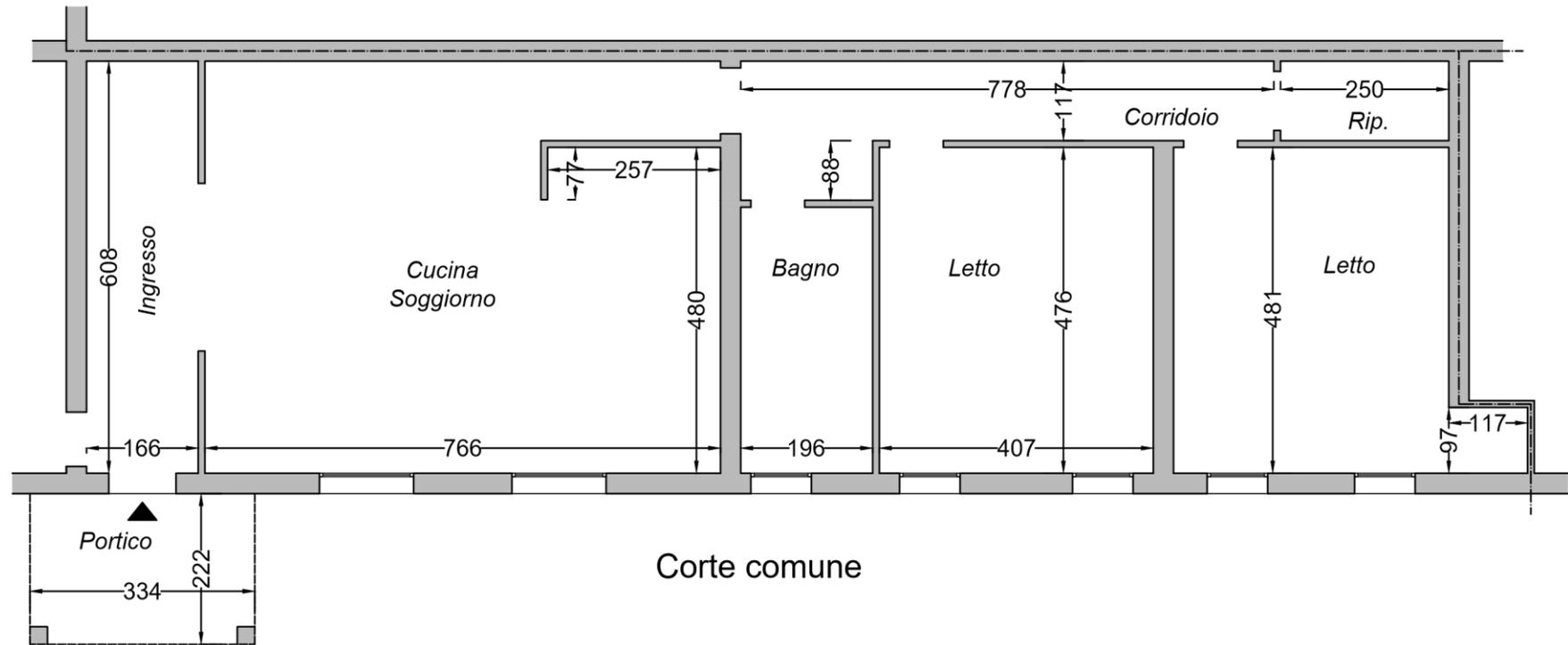
COMUNE DI PORTOMAGGIORE (FE)
VIA BERTAZZINA DI SOPRA 13
Foglio 71, Mappale 80

PLANIMETRIA CORTE COMUNE SUB. 11
scala 1:500
PIANTA AUTORIMESSA SUB. 1
scala 1:100
PIANTA AUTORIMESSA SUB. 8
scala 1:100

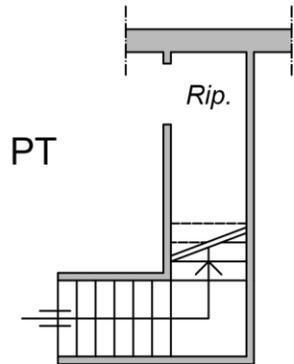


Corte comune





PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100
PIANTA PIANO PRIMO
scala 1:100



P1

