

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **75/2023**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto UNICO**

**Esperto alla stima:** Geometra Pierpaolo Giovannini  
**Codice fiscale:** GVNPPPL65D23D548E  
**Studio in:** Via Cairoli 30 - 44121 FERRARA  
**Telefono:** 0532/210590  
**Email:** giovannini@manteroiingegneria.it  
**Pec:** pierpaolo.giovannini@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1 Dati Catastali

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Goro (FE)

Lotto: 1

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Proprietà per 1000/1000, foglio 10, particella 2549, subalterno 5, comune GORO, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 147 mq, rendita € €. 419,62

### 2 Stato di possesso

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Goro (FE)

Lotto: 1

Corpo: A

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

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Goro (FE)

Lotto: 1

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4 Creditori Iscritti

Bene: Via Papa Giovanni XXIII - Goro (FE)

Lotto: 1

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

### 5 Comproprietari

Beni: Via Papa Giovanni XXIII - Goro (FE)

Lotto: 1

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

### 6. Misure Penali

Beni: Via Papa Giovanni XXIII - Goro (FE)

Lotto: 1

Corpo: A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Papa Giovanni XXIII - Goro (FE)

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Papa Giovanni XXIII - Goro (FE)

**Lotto:** 1

**Valore complessivo intero:** 133.000,00

Beni in Goro (FE)  
Via Papa Giovanni XXIII

**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.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Papa Giovanni XXIII**

**Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà**

**Cod. Fiscale:** [REDACTED]

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED] Proprietà per 1000/1000, **foglio 10, particella 2549, subalterno 5**, comune GORO, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie 147 mq, rendita € €. 419,62

**foglio 10, particella 2549, subalterno 6**, comune GORO, categoria CORTE comune.

**Confini:** Via Papa Giovanni XXIII; particelle 2548, 2550, 25554; salvo altri.

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Zona periferica dell'abitato di Goro.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**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 Scarpa Angelo, in qualità di proprietario dell'immobile

**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 annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted]; Derivante da: [redacted]; Importo ipoteca: € 240.000,00; Importo  
capitale: € 120.000,00 ; A rogito di [redacted] in data 14/10/2004 ai nn.  
58479/8560; Iscritto a Ferrara in data 27/10/2004 ai nn. 22776/5794.

- Ipoteca legale annotata a favore di [redacted] contro [redacted]  
[redacted]; Importo ipoteca: € 190.104,84; Importo capitale: € 95.052,42 ; Altro atto in data  
20/01/2015 ai nn. 529/3915; Iscritto a Ferrara in data 22/01/2015 ai nn. 914/91

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted]; Atto giu-  
diziario in data 25/05/2023 ai nn. 1444 trascritto a Ferrara in data 21/06/2023 ai nn.  
11598/8771;

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] proprietario ante ventennio ad oggi. In forza di atto di divisione a rogito di [REDACTED], in data 10/11/1993, ai nn. 65310/11153; registrato a Comacchio, in data 29/11/1993, ai nn. 1165; trascritto a Ferrara, in data 03/12/1993, ai nn. 15296/9821.

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] proprietari ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita a rogito di [REDACTED], in data 13/01/1993, ai nn. 62433/10542; registrato a Comacchio, in data 01/02/1993, ai nn. 116; trascritto a Ferrara, in data 05/02/1993, ai nn. 1828/1275.

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: 01

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 30/04/1983 al n. di prot. 2448

Rilascio in data 02/08/1983 al n. di prot. 2792

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1996 al n. di prot. 5363/2793

NOTE: Voltura a [REDACTED] e [REDACTED] 13/07/1993 abitabilità piano terra rilasciata il 05/08/1994 prot. 5022/2793

Numero pratica: 02

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: variante

Presentazione in data al n. di prot. 2793

Rilascio in data 01/07/1993 al n. di prot. 2793

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1996 al n. di prot. 5363/2793

NOTE: Voltura a [REDACTED] e [REDACTED] 13/07/1993 abitabilità piano terra rilasciata il 05/08/1994 prot. 5022/2793

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

nell'area cortiliva è stato realizzato un manufatto prefabbricato in legno delle dimensioni di circa ml 7,00 x 3,00 e ununa piccolo tettoia sempre in legno senza autorizzazione. non è possibile la regolarizzazione dei manufatti, pertanto vanno rimossi.

rimozione manufatto in legno: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Appartamento posto al piano primo con ingresso indipendente, facente parte di un fabbricato bifamiliare con piccola corte comune.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre letto, un bagno, ripostiglio, disimpegno, balcone e portico.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera, i pavimenti sono in ceramica e legno, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, le porte interne sono il legno del tipo tamburato, le finestre sono in legno con vetrocamera e avvolgibili in p.v.c., l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, 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 buono, il grado di finitura è normale.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie lordacomplexiva di circa mq **212,00**

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
-------------------------------------------------------------	----

**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
Appartamento	superf. esterna lorda	147,00	1,00	147,00
Balcone e portico	superf. esterna lorda	65,00	0,20	13,00
		<b>212,00</b>		<b>160,00</b>

**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 mezz'aria 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 incombenzi derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli eventuali oneri relativi ad opere ed incombenzi per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma, ivi compreso ogni eventuale onere ed incombenza 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.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara.

Si sono reperite informazioni utili alla formulazione dei valori di stima, presso colleghi, agenzie immobiliari, osservatori immobiliari dell'Agenzia del Territorio, oltre alla personale esperienza dello scrivente.

**8.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 160.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	147,00	€ 1.000,00	€ 147.000,00
Balcone e portico	13,00	€ 1.000,00	€ 13.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 160.000,00
Valore corpo			€ 160.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 160.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 160.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	160,00	€ 160.000,00	€ 160.000,00

**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% )	€ 24.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
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 trova:	€ 133.000,00
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

Ferrara li 08-10-2023

L'Esperto alla stima  
Geometra Pierpaolo Giovannini

Allegati perizia:

- Planimetrie catastali,
- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa,
- Elaborato planimetrico.

Fascicolo:

- Visure catastali,

- Visure catastali storiche,
- Visure ipotecarie,
- Atti di provenienza,
- Estratti pratiche edilizie.