

## **Tribunale di Ferrara**

### **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro: .....

N° Gen. Rep. 143/2022

data udienza ex art. 569 c.p.c. : 24/05/2023

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. STEFANO GIUSBERTI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Nicoletta Pivari

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

#### **Lotto 1: Appartamento condominiale al primo piano e cantina al piano terra**

Esperto alla stima: Geometra Arianna Camattari  
Codice fiscale: CMT RNN 77C58 C912H  
Studio in: Strada Provinciale n. 66- 44020 Goro (Ferrara)  
Telefono: 339/2217035  
Email: ariannacamattari@libero.it  
Pec: arianna.camattari@geopec.it

---

**INDICE SINTETICO**

**Lotto 001** - Appartamento al primo piano e cantina al piano terra, in palazzina di più unità immobiliari abitative, in Frazione del Comune di Codigoro (Fe) denominata Mezzogoro, Via Bengasi n.

Beni in Codigoro  
Frazione di Mezzogoro Via Bengasi

**LOTTO: 001**

**Appartamento al piano primo con cantina**

La documentazione ex. art. 567 c.p.c. risulta completa ? Sì

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa ? Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Abitazione di tipo economico [A3] al primo piano compresa cantina al piano terra, in Località Mezzogoro di Codigoro 44021 (Ferrara)**

**Quota e tipologia del diritto:**

**Comproprietari:** nessuno

Catasto fabbricati del Comune di Codigoro (Fe)

**- Foglio n. 16 Mappale n. 915 Sub. 3**

Categoria A/3, classe 2 Consistenza vani 5,5 Superficie catastale mq 83 Rendita €. 525,49

Piano primo

Proprietà: 1/1

Bene: Via Bengasi n. Frazione di Mezzogoro Comune di Codigoro (Ferrara)

Intestazione:

Derivante da: Variazione di classamento del 11/03/1986 n. 77489 e Variazione per codifica di piano incoerente del 21/03/2013 n.FE0039117;

Confini: L' intero fabbricato confina con Via Bengasi , Viale della Rinascita, Mappali n.916-751

**N.B.**

Compete la proporzionale quota ovvero 1/7 sulle parti comuni così di seguito meglio identificate:

Subalterni

n. 8 (ingresso, scala e vano scale)

n. 9 (vano tecnico)

n. 17 e 18 (area cortiliva)

n. 10-11-12-13-14-15-16 (vani garage)

Questi ultimi (vani garage) sono sia garage coperti (inseriti nel fabbricato) sia posti auto scoperti (identificati all'interno della corte comune); nonostante siano in comproprietà tra tutti gli aventi diritto (proprietari degli immobili) di fatto sono utilizzati privatamente; si suppone che detta divisione sia avvenuta di comune accordo tra nuovi e vecchi proprietari.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto, non si è a conoscenza di un eventuale garage/posto auto assegnatovi in maniera esclusiva.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

La planimetria catastale depositata agli atti corrisponde allo stato di fatto alla data del sopralluogo.

Si dichiara la conformità catastale

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta abbandonato da diversi anni;

**Accessibilità agli immobili ai soggetti diversamente abili:** No

**Creditori Iscritti :**

- GARDANT LIBERETY ERVICING SPA sede legale in Roma Via Piemonte n. 38- Cf/Piva 10581450961 ;

**Comproprietari:** Nessuno

**Misure Penali:** Non rilevate

**Continuità delle trascrizioni:** Sì

**Prezzo:**

Bene: \ 14042

Lotto 001:

**Valore complessivo intero €.** 41.500,00

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

Il fabbricato sorge all'inizio della frazione denominata "Mezzogoro" sulla strada principale di accesso al paese. E' posto prevalentemente in zona residenziale ma il contesto è anche di tipo artigianale/commerciale ed agricolo.

**Caratteristiche zona:** Residenziale

**Area Urbanistica:** In attesa di rilascio CDU da parte del Comune di Codigoro (Fe)

**Servizi presenti nella zona:**

**Caratteristiche zone limitrofe:** Città di Ferrara

**Importanti centri limitrofi:** Centro storico di Ferrara

**Attrazioni Paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Castello Estense, ecc.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### **3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava in stato di abbandono;

### **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:  
Eventuali regolarizzazioni edilizie/urbanistiche
- 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:  
Compete la proporzionale quota di legge sulle parti comuni;

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

- 4.2.1 Iscrizioni:  
**Ipoteca Volontaria**, iscritta a Ferrara in data 21/09/2005 al Gen. 21299 e Part. 5962 per la somma di €. 130.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di €. 65.000,00 a favore della  
con sede in
- 4.2.2 Pignoramenti:  
**Atto di Pignoramento** trascritto a Ferrara in data 03/10/2022 al Gen. 18790 e Part. 13905 derivante da atto giudiziario notificato in data 27/08/2022 Rep. 1802/2022 a favore di  
con sede i
- 4.2.3 Altre trascrizioni:  
Nessuna
- 4.2.4 **Ricorso per Intervento ex. art. 499 c.p.c.**  
n sede legale in Via  
la somma di €. 3.423,73 per imposte, tasse e tributi;

#### **4.3 Misure Penali: Non riscontrate**

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L' ACQUIRENTE:**

#### **Spese di gestione condominiale:**

- Non è stato riscontrato nessun amministratore per l'immobile.

**Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile:** Non riscontrate;

**Spede condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---;**

**Millesimi di proprietà:** Compete all' abitazione la proporzionale quota delle parti comuni

**Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non riscontrata

**Indice di Prestazione Energetica:** Non identificato

**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:**

....., nato

**Proprietà dal 08/09/2005 ad oggi** in forza Atto di compravendita del 08/09/2005 Notaio Pietro Carpanelli Rep. 59392/16416, trascritto a Ferrara in data 21/09/2005 al n. 21298/11230;

### **Titolare/Proprietario:**

nata ad

..... a nata a

..... a

**Proprietà dal 05/10/1983 al 07/09/2005** in forza Atto di Successione registrata in Comacchio (Fe) al n. 102/188 e Trascritta il 30/08/1984 ai n. 11610/8551, in morte del Sig.

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: **Condono n. 254/86 del 19/10/1989**

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio

Per lavori: Realizzazione di centrale termica; Chiusura androni per ricovero auto; Costruzione di n.3 box metallici per ricovero auto.

Numero pratica: **Condono n. 255/86 del 04/05/1989**

Intestazione:

Tipo pratica: Condono Edilizio

Per lavori: Costruzione n.3 box metallici

### **7.1 Conformità edilizia:**

Si conferma la conformità edilizia dell' appartamento e cantina.

Si dichiara la conformità edilizia

**NOTE:**

---

**7.2 Conformità urbanistica:**

In attesa del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica da parte del Comune di Codigoro (Fe)

Descrizione : Appartamento al piano primo con cantina al piano terra [A3]

Appartamento al primo piano di un fabbricato composto da più unità abitative, dotate ognuna di cantina al piano terra ed altri vani comuni (centrale termica, vano scala e garage). L' accesso è previo un ampio androne pavimentato al piano terra, da cui si accede sia alle cantine di proprietà esclusiva sia al vano scala comune. L' appartamento ha un piccolo ingresso comunicante sia con la cucina (dotata di retrocucina e piccolo balcone chiuso) sia al soggiorno (dotato di balcone) sia al corridoio. Quest' ultimo permette di accedere alle due camere letto ed al bagno. L' abitazione è dotata di pavimenti in cotto smaltato ed infissi in legno con avvolgibili in plastica. Il riscaldamento è tramite stufe a gas mentre è presente uno scaldabagno elettrico in bagno (probabilmente necessario alla fornitura di acqua calda). Sono stati rilevati alcuni vecchi radiatori per aria calda/fredda. L' impianto elettrico non era funzionante. Al piano terra vi è la cantina (con finestrino cieco) anch' essa pavimentata. L' unità immobiliare così come la cantina (e l'intero fabbricato) non sono in buono stato di manutenzione ma necessitano opere di risanamento dei muri e delle rifiniture (porte interne, finestre, pavimenti, ecc.). Esternamente vi è un' ampia area cortiliva ghiajata e recintata con materiale semplice. Anche il contesto esterno (facciate immobile, tetto, area cortiliva, ecc) necessita di interventi.

Superficie complessiva: circa mq 83 Abitazione e cantina

E' posto al piano: Primo

L' edificio è stato costruito nel: circa 1970

L' edificio è stato ristrutturato nel: ---

L' unità immobiliare è identificata con il n.

Altezza utile interna: circa mt 3.00

**Stato di manutenzione generale:** Scarso

**Impianti (conformità e certificazioni) :** Gli impianti sono da Verificare.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La stima verrà eseguita considerando l'intera superficie lorda applicando il più probabile valore di mercato ed i relativi coefficienti

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie
--------------	-----------	------------	--------	------------

		Reale/Potenziale		equivalente
Appartamento con cantina	Sup. reale lorda	Mq 83	1,00	Mq 83

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale  
 Sottocategoria: Tipo Economico  
 Periodo: 02/2022  
 Zona: Mezzogoro di Codigoro (Ferrara)  
 Stato osservatorio: Normale

Tipologia: abitazione di tipo economico  
 Valore di mercato: min €. 425,00/mq  
 Valore di mercato: max €. 630,00/mq

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima utilizzato terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ovvero: della sua tipologia costruttiva, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione, della posizione rispetto ai principali servizi nonché la distanza dal comune più vicino, valutandone lo sviluppo della zona adiacente e limitrofa. Unitamente alla superficie dell'immobile (calcolata al lordo della muratura) applicando un valore unitario in riferimento all'attuale andamento/situazione del mercato immobiliare della stessa zona per immobili con tipologie/caratteristiche simili. La presente valutazione non tiene conto degli eventuali arredi o beni mobili presenti.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ferrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara;  
 Ufficio del registro di: Ferrara, Cento e Comacchio;  
 Ufficio tecnico di Codigoro;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Codigoro;  
 Altre fonti di informazione: Imprese costruttrici locali e Agenzie immobiliari;

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento	Mq 83.00	€. 500,00	€. 41.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€. 41.500,00
Valore corpo			€. 41.500,00
Valore accessori			€. 0,00

Valore complessivo intero	€. 41.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€. <b>41.500,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderabile	Valore diritto e quota
LOTTO 001	Appartamento con cantina	Mq 83	€. 41.500,00	€. 41.500,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni di 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%) €. 6.225,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale €. ---

Costi di cancellazione oneri e formalità €. 0,00

Giudizio di comoda divisibilità:

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €. 35.275,00

**Arrotondabile a: €. 35.280,00**